



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELDESİ
2399 ADA 5-6-7-8 PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: **771151701**

TUER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAHHÜT
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Etiler Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
Kat: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Tic. Sic. No: 233 67 81 Mersis No: 0735017731700012

TUER TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

LE TUE PLANLAMA
LTD. ŞTİ

Kadıköy Belediye Meclisi'nin
13/10/2026 tarih ve **48** sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Yılmaz TAVŞAN
Kadıköy Belediye Başkanı

1.AMAÇ VE KAPSAM

Yalova İli, Kadıköy Beldesi, G22d15b2a/b paftalarda yer alan 2399 ada 5-6-7-8 parsellerde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Fetih Caddesi ile Şahinler Caddesi arasında ulaşım bağlantısının güçlendirilmesi amacıyla yürürlükteki imar planında 12 metre genişliğinde olan ulaşım yolunun güzergahında kısmen değişiklik yapılması öngörülmüştür. Söz konusu ulaşım bağlantısı, bölgedeki ulaşım sürekliliğinin sağlanması, mevcut yol kademelenmesi içerisinde bağlantının oluşturulması ve yerleşim alanları arasındaki erişilebilirliğin devamlılığının sağlanması amacıyla planlanmıştır.

Ayrıca planlama alanında zaman içerisinde meydana gelen **heyelan/kütle hareketi** nedeniyle, çevrede bulunan yapıların, ulaşım alanlarının ve mevcut kentsel dokunun güvenliğinin sağlanmasına yönelik olarak acil teknik müdahalelerin gerçekleştirilmesi gerekmiştir. Bu kapsamda, heyelan/kütle hareketinin kontrol altına alınması ve mevcut yapılaşmanın güvenliğinin sağlanması amacıyla **kazık ve benzeri mühendislik uygulamaları gerçekleştirilmiştir.**

Gerçekleştirilen teknik müdahaleler sonucunda, bazı kazık imalatlarının yürürlükteki imar planında öngörülen imar adası içerisinde kalması nedeniyle, mevcut plan kararları ile arazide oluşan fiilî ve teknik durum arasında uyumsuzluk ortaya çıkmıştır.

Bu durum, özellikle söz konusu imar adasının yapılaşma koşulları, yol bağlantısı, mülkiyet kullanımı ve ileride gerçekleştirilecek imar uygulamaları açısından mevcut plan kararlarının yeniden değerlendirilmesini gerekli kılmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile; **Fetih Caddesi ile Şahinler Caddesi arasında 12 metre genişliğinde öngörülen ulaşım bağlantısının, meydana gelen heyelan/kütle hareketi, gerçekleştirilen mühendislik yapıları, mevcut arazi koşulları ve ulaşım sistemi birlikte değerlendirilerek yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.**

Plan değişikliği kapsamında temel amaç; ulaşım bağlantısının ortadan kaldırılması olmayıp, **ulaşım sürekliliğini koruyacak şekilde yol güzergâhının mevcut fiziksel ve teknik koşullara uyarlanmasıdır.**

Bu doğrultuda plan değişikliği ile;

- Heyelan/kütle hareketi sonucunda ortaya çıkan mevcut fiziksel koşulların plan kararlarına yansıtılması,
- Can ve mal güvenliğinin korunmasına yönelik gerçekleştirilen kazık imalatlarının plan kararlarıyla uyumlu hale getirilmesi,
- Fetih Caddesi ile Şahinler Caddesi arasındaki ulaşım bağlantısının sürekliliğinin sağlanması,
- 12 metre genişliğindeki ulaşım bağlantısının teknik olarak uygulanabilir bir güzergâh üzerinden yeniden oluşturulması,
- Mevcut imar adası ile ulaşım alanı arasındaki ilişkinin yeniden düzenlenmesi,
- İleride gerçekleştirilecek yapılaşma ve imar uygulamalarında ortaya çıkabilecek teknik ve mülkiyete ilişkin sorunların önlenmesi,
- Mevcut yapılaşmış çevrenin ve ulaşım sisteminin güvenliğinin korunması,
- Bölgedeki kentsel ulaşım sisteminin işlevselliğinin ve erişilebilirliğinin devam ettirilmesi

amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan plan değişikliği, alanın ana kullanım kararlarını değiştirmeye yönelik olmayıp, **mevcut ulaşım kararının güncel fiziksel, jeolojik-jeoteknik ve teknik koşullar doğrultusunda yeniden düzenlenmesine** yöneliktir.

2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

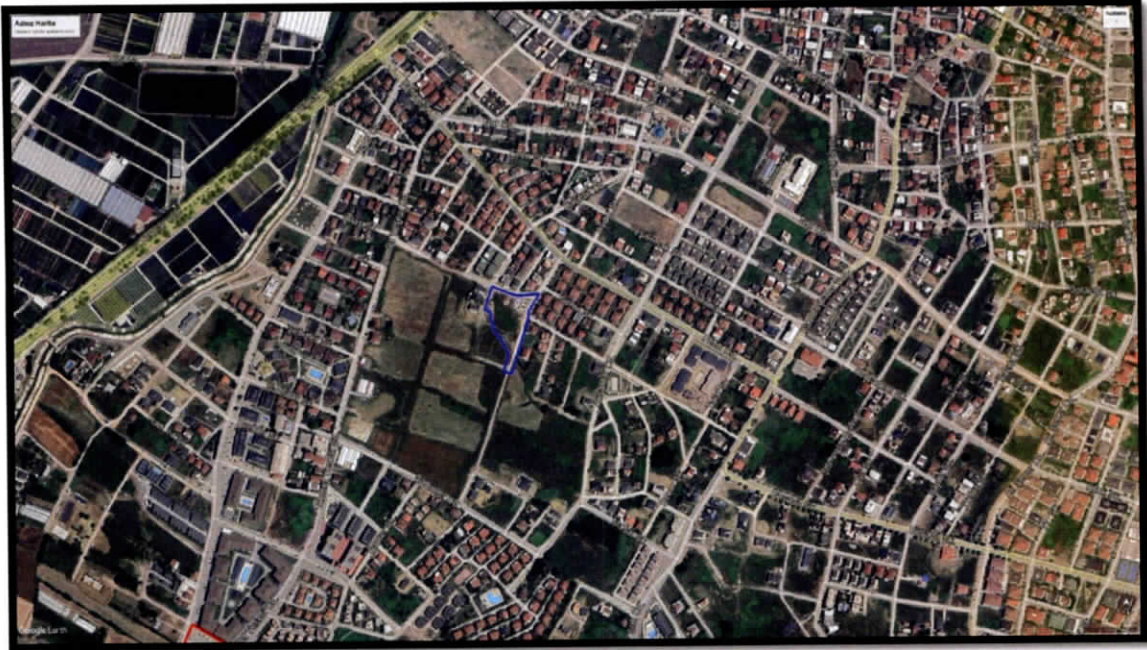
Yalova İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli İli, güneyinde ise Bursa İli ile Gemlik Körfezi bulunmaktadır. İl, Armutlu Yarımadası'nın

kuzey kıyıları ile Samanlı Dağları'nın kuzey etekleri arasında konumlanmakta olup, sahip olduğu coğrafi konum itibarıyla Marmara Bölgesi içerisinde önemli ulaşım ve yerleşim ilişkilerine sahiptir. Yalova, İstanbul, Kocaeli ve Bursa gibi bölgenin önemli yerleşim merkezleriyle karayolu ve denizyolu ulaşım bağlantıları üzerinden güçlü ilişkiler kurmaktadır.

Planlama alanının bulunduğu **Kadıköy Beldesi**, Yalova İli Merkez İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup, Yalova kent merkezi ile yakın mekânsal ve işlevsel ilişkiler içerisinde bulunmaktadır. Kadıköy yerleşimi; çevresindeki kırsal yerleşimler, konut alanları, kentsel donatı alanları ve ulaşım bağlantılarıyla birlikte değerlendirildiğinde, Yalova kent merkezinin güney yönündeki gelişme ve hizmet ilişkileri içerisinde yer alan bir yerleşim niteliğindedir.

Kadıköy Beldesi'nin çevresinde **kuzeyde Samanlı Köyü, güneyde Yenimahalle Köyü, batıda Akköy Köyü ve doğuda Hacımehmet Köyü** bulunmaktadır. Belde yerleşimi içerisinde **Merkez Mahallesi ve Özden Mahallesi** olmak üzere iki mahalle bulunmaktadır.

Kadıköy Beldesi, Yalova kent merkezine yaklaşık **10 km** mesafede konumlanmakta olup, kent merkezi ile günlük ulaşım, ticaret, eğitim, sağlık ve diğer kentsel hizmetler bakımından yakın ilişkiler içerisinde.



İmar Planı Değişikliği Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü

Planlama alanının bulunduğu bölge; çevresindeki mevcut yerleşim alanları, ulaşım bağlantıları ve kamusal hizmet alanları ile birlikte değerlendirildiğinde, **yerel ölçekte kentsel hizmet ihtiyacının karşılanmasına yönelik potansiyel taşıyan bir konum** niteliğindedir. Planlama alanı Fetih Caddesinin 100 metre güneyinde, Şahinler Caddesinin 300 metre kuzeyinde ve Ahmet Yesevi Caddesinin 200 metre doğusunda yer almaktadır.

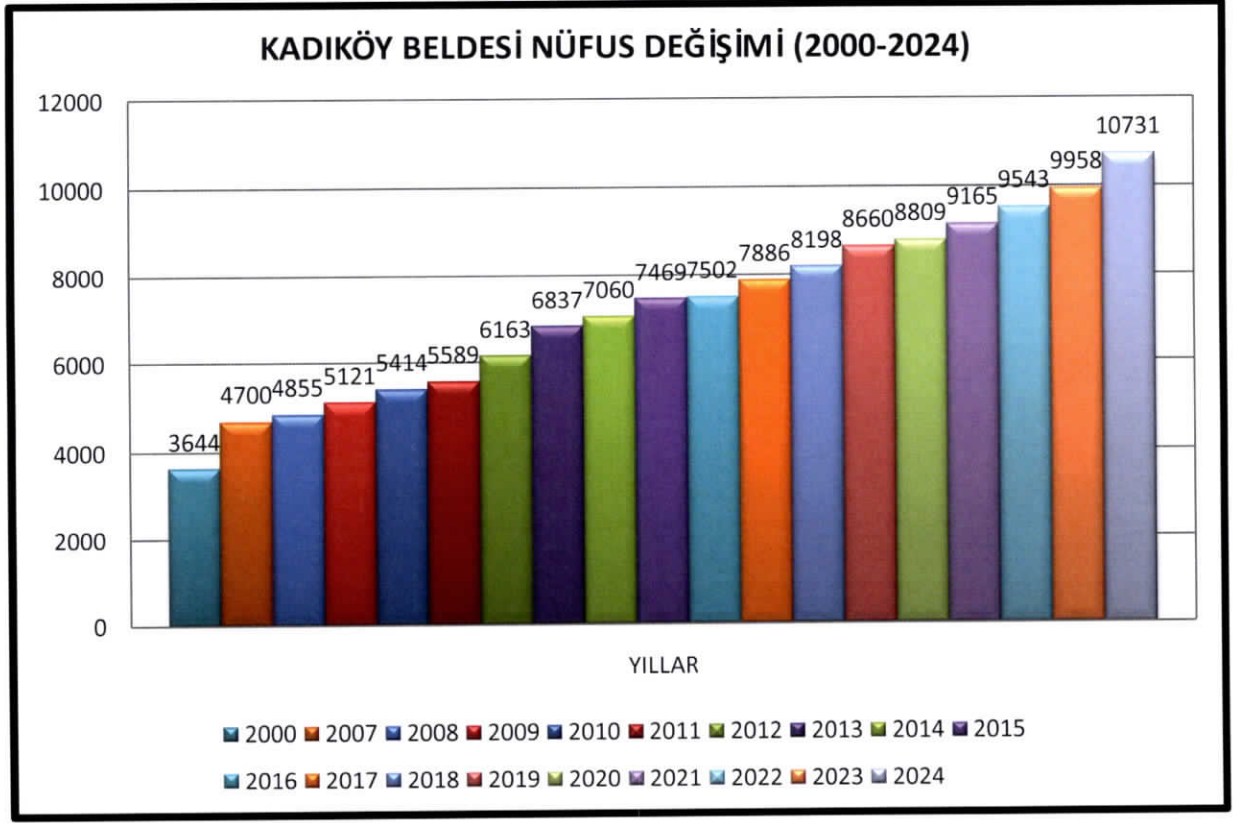
2.2.DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1.Demografik Yapı

Cumhuriyet döneminde Yalova'nın nüfusu 1935-2024 yılları arasında yapılan bütün nüfus sayımlarında kesintisiz olarak artmıştır. Bununla birlikte ilde nüfus artış hızının istikrarlı olduğu pek söylenemez. Yalova'nın nüfusu bir süreliğine 17 Ağustos 1999 Doğu Marmara Depremi'nden etkilenmiş ve nüfus artış hızı azalmıştır. Ancak bu durum fazla uzun sürmemiştir. Yalova nüfusunun 1935-2024 yılları arasındaki değişimi aşağıdaki tabloda görülmektedir. 1935 yılında 16.840 olan Yalova nüfusu, 1970 yılında 42.689'a, 2024 yılında da 307.882'e yükselmiştir. Başka bir deyişle Yalova nüfusu 1935-2024 yılları arasında yaklaşık olarak 18 kat artmıştır.

2024 yılı itibarıyla nüfus yoğunluğu il genelinde km²'ye 362 kişi olup, bu yoğunluk 109 kişi olan Türkiye ortalamasının yaklaşık 3.32 katına denk gelmektedir. İlin 307.882 kişi olan toplam nüfusunun 153.542'ü erkek, 154.340'ı ise kadındır. Nüfus büyüklüğü açısından ildeki ilk üç yerleşim merkezi; Yalova Merkez (157.499 kişi), Çiftlikköy İlçesi (56.387 kişi) ve Çınarcık İlçesi (40.632 kişi) olarak sıralanmıştır.

Kadıköy belde nüfusu incelendiğinde 1965 yılında 1454 kişi, 1970 yılında 1469 kişi, 1975 yılında 1464 kişi, 1980 yılında 1652 kişi, 1985 yılında 2017 kişi ve 1990 yılında 2741 kişinin yaşadığı Türkiye İstatistik Kurumunun verilerinden anlaşılmaktadır. 1985 yılına kadar durağan bir nüfus gelişimi gözlenen beldede (1995 yılına kadar köy) bu tarihten sonra nüfus gelişimi nispeten hızlanmıştır. Günümüze kadar olan süreçte belde nüfusun sürekli ve benzer oranlarda artış gösterdiği görülmektedir.



Kadıköy Beldesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

2.2.2.Ekonomik Yapı

Yalova'nın ekonomik yapısı, hizmetler sektörü ağırlıklı olmak üzere sanayi, tarım ve turizm faaliyetlerinin bir arada bulunduğu çeşitlenmiş bir yapı göstermektedir. İlin Marmara Bölgesi içerisindeki konumu, İstanbul, Kocaeli ve Bursa gibi Türkiye'nin önemli ekonomik merkezlerine yakınlığı ve bu merkezlerle kurduğu güçlü ulaşım bağlantıları, ticaret ve hizmet sektörlerinin gelişimini desteklemektedir. Özellikle Yalova kent merkezi ve çevresinde ticaret, eğitim, sağlık, kamu hizmetleri, konaklama ve yeme-içme faaliyetleri ekonomik yapıda önemli bir yer tutmaktadır.

Yalova'da sanayi faaliyetleri ağırlıklı olarak imalat, kimya, metal, makine ve yan sanayi sektörlerinde yoğunlaşmaktadır. Özellikle Altınova ilçesinde gelişen tersane ve denizcilik faaliyetleri ilin sanayi yapısında önemli bir yere sahiptir. Bunun yanında tarım sektörü, ilin kırsal alanlarında ekonomik faaliyetlerin temel unsurlarından biri olmaya devam etmektedir. Meyvecilik, sebze üretimi, seracılık ve süs bitkileri yetiştiriciliği Yalova tarımında öne çıkan faaliyetler arasındadır. Süs

bitkileri üretimi ve buna bağlı ticari faaliyetler ilin tarımsal ekonomisinde ayrıca önemli bir yere sahiptir.

Yalova'nın sahip olduğu Marmara Denizi kıyıları, doğal alanları, termal kaynakları ve ulaşılabilirliği, turizm sektörünün gelişmesine de katkı sağlamaktadır. Bu kapsamda termal turizm, kıyı turizmi, doğa turizmi ve günübirlik turizm faaliyetleri ilin ekonomik çeşitliliğini desteklemektedir.

Kadıköy Beldesi ise Yalova kent merkezine yaklaşık 10 km mesafede bulunması nedeniyle ekonomik açıdan kent merkezi ile güçlü bir ilişki içerisindedir. Beldenin ekonomik yapısında hizmetler ve ticari faaliyetler ile tarımsal faaliyetler birlikte görülmektedir. Yerleşimin çevresinde bulunan tarım alanlarında gerçekleştirilen üretim, kırsal ekonomik yapının devamlılığını sağlarken; Yalova kent merkezine yakınlık ve gelişen yerleşim dokusu, ticaret ve hizmet sektörlerinin önemini artırmaktadır.

Kadıköy'de ekonomik faaliyetlerin önemli bir bölümü yerel nüfusun günlük ihtiyaçlarına yönelik ticaret ve hizmet faaliyetlerinden oluşmaktadır. Bunun yanında beldenin Yalova kent merkezi ile olan ulaşım ve hizmet ilişkileri, belde halkının istihdam ve ticari faaliyetler açısından kent merkezinden yararlanmasını sağlamaktadır. Çevredeki tarımsal alanlar ise özellikle bitkisel üretim ve kırsal ekonomik faaliyetlerin sürdürülmesine katkı sağlamaktadır.

Bu özellikleriyle Kadıköy, tarımsal faaliyetlerin tamamen ortadan kalkmadığı, ancak Yalova kent merkezinin yakınlığı ve gelişme dinamikleri nedeniyle hizmet ve ticaret sektörlerinin giderek önem kazandığı bir yerleşim niteliğindedir. Yerleşimin kent merkeziyle kurduğu güçlü ekonomik ve ulaşım ilişkileri, Kadıköy'ün ekonomik yapısının Yalova kent bütünü içerisindeki gelişmelerden doğrudan etkilenmesine neden olmaktadır.

2.3.TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Kadıköy Beldesi'nde teknik altyapı sistemi, yerleşim alanlarının ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde gelişmiş olup, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, elektrik, doğalgaz, haberleşme ve ulaşım hizmetlerinden oluşmaktadır. Beldedeki teknik altyapı hizmetleri, Yalova kent merkezi ile kurulan yakın ilişkiler doğrultusunda

gelişmekte olup, yerleşim alanlarının büyümesiyle birlikte altyapı kapasitesine yönelik ihtiyaçlar da artmaktadır.

Ulaşım açısından Kadıköy, Yalova kent merkezine yakın konumu ve çevre yerleşimlerle bağlantıları sayesinde erişilebilirliği yüksek bir yerleşim niteliğindedir. Yerleşim içerisindeki ulaşım ağı ağırlıklı olarak karayolu sistemi üzerinden sağlanmakta; Yalova kent merkezi ile günlük ulaşım, ticaret, eğitim, sağlık ve diğer hizmetlere erişim açısından güçlü bir ilişki bulunmaktadır.

Sosyal altyapı bakımından beldede eğitim, sağlık, ibadet, spor, kültürel ve rekreatif kullanımlara yönelik tesis ve alanlar bulunmakta; bunun yanında Yalova kent merkezinde yer alan daha üst ölçekli sosyal altyapı tesislerinden de yararlanılmaktadır. Kadıköy'ün Yalova kent merkezine yakınlığı, belde nüfusunun eğitim, sağlık, kamu hizmetleri, ticaret ve kültürel faaliyetler bakımından kent merkeziyle bütünleşik bir hizmet ağı içerisinde bulunmasını sağlamaktadır.

Kadıköy Beldesi'nde yerleşim alanlarının gelişmesine bağlı olarak mevcut ulaşım bağlantılarının sürekliliği ve erişilebilirliği önem taşımaktadır. Bu kapsamda, yerleşim alanları arasında bağlantı sağlayan ulaşım güzergâhlarının mevcut yapılaşma ve arazi koşullarıyla uyumlu, güvenli ve erişilebilir biçimde planlanması, kentsel ulaşım sisteminin sürekliliğinin sağlanması açısından önem taşımaktadır. Fetih Caddesi ile Şahinler Caddesi arasında bağlantı sağlayan 12 metre genişliğindeki ulaşım güzergâhı da bu kapsamda değerlendirilerek, alanın mevcut fiziksel ve teknik koşulları doğrultusunda yeniden ele alınmıştır.

2.4.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

Yalova İli ve dolayısıyla Kadıköy Beldesi, **Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun Marmara Bölgesi'ndeki etkin tektonik sistemi içerisinde** yer almakta olup, bölge deprem tehlikesi açısından dikkatle değerlendirilmesi gereken alanlardan biridir. Yalova'nın Marmara Denizi'nin güney kıyısında ve aktif fay sistemlerinin etkilediği bir bölgede bulunması, yerleşim alanlarında deprem tehlikesinin planlama ve yapılaşma süreçlerinde dikkate alınmasını gerekli kılmaktadır.

Geçmiş dönemde kullanılan **Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası** kapsamında Yalova, birinci derece deprem bölgesi içerisinde değerlendirilmekteydi. Ancak söz konusu harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır. Günümüzde deprem tehlikesinin değerlendirilmesinde, **18 Mart 2018 tarihli ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası** esas alınmaktadır. Yeni sistemde "1. derece", "2. derece" gibi deprem bölgesi sınıflandırmaları kaldırılmış; bunun yerine belirli yer hareketi parametreleri ve özellikle **en büyük yer ivmesi (PGA) değerleri** üzerinden deprem tehlikesi tanımlanmıştır.

AFAD tarafından yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası, bölgesel deprem tehlikesinin belirlenmesinde güncel deprem kaynakları, deprem katalogları ve yeni nesil matematiksel modeller esas alınarak hazırlanmıştır. Bununla birlikte AFAD, söz konusu haritanın **bir risk haritası olmadığını** özellikle belirtmektedir. Deprem tehlikesi ile deprem riski birbirinden farklı kavramlar olup, risk değerlendirmesinde yapıların, nüfusun, ekonomik değerlerin ve diğer unsurların depremden etkilenme düzeylerinin ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Kadıköy Beldesi'nin de içerisinde bulunduğu Yalova çevresinin depremsellik değerlendirmesinde, **MTA tarafından hazırlanan Türkiye Diri Fay Haritası** da

önemli bir referans niteliğindedir. MTA tarafından 2026 yılında güncellenen Türkiye Diri Fay Haritası, güncel saha çalışmaları ve bilimsel araştırmalar doğrultusunda Türkiye'deki diri faylara ilişkin verileri ortaya koymaktadır.

Planlama alanı özelinde deprem tehlikesinin değerlendirilmesinde yalnızca bölgesel fay sistemlerinin değil, **yerel zemin koşullarının** da dikkate alınması gerekmektedir. AFAD'ın Türkiye Deprem Tehlike Haritası, standart bir zemin koşulu olan **Vs30 = 760 m/sn** esas alınarak hazırlanmakta olup; yerel zemin koşullarından kaynaklanabilecek sivilaşma, zemin büyütmesi ve farklı oturma gibi etkileri doğrudan kapsamamaktadır. Bu nedenle planlama alanına ilişkin jeolojik-jeoteknik ve/veya mikrobölgeleme etütlerinde ortaya konulan zemin özelliklerinin yapılaşma kararlarında ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda Kadıköy Beldesi'nde ve planlama alanında gerçekleştirilecek yapılaşma ve mühendislik uygulamalarında; **Türkiye Deprem Tehlike Haritası, MTA Türkiye Diri Fay Haritası, alana ilişkin jeolojik-jeoteknik etütler ve yürürlükte bulunan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği** hükümlerinin esas alınması gerekmektedir.

Planlama alanında önerilen kullanım kararlarında deprem güvenliği, zemin koşulları, yapı güvenliği ve acil durum erişimi gibi hususların ilgili mevzuat çerçevesinde dikkate alınması önem taşımaktadır.

Sonuç olarak, Kadıköy Beldesi'nin bulunduğu Yalova çevresi, aktif tektonik yapısı nedeniyle yüksek deprem tehlikesi bulunan Marmara Bölgesi içerisinde yer almakta olup, planlama kararlarının deprem tehlikesi ve yerel zemin koşulları dikkate alınarak oluşturulması gerekmektedir. Bu doğrultuda planlama alanında yapılacak uygulamaların güncel deprem tehlikesi verileri ve yürürlükteki deprem yönetmeliği kapsamında gerçekleştirilmesi esastır.

2.4.2.Jeolojik Yapı

Plan değişikliği hazırlanan alan 07.10.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda "**Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar**" olarak tanımlanmıştır. Söz konusu raporun Sonuç ve Önerileri aşağıda yer almaktadır.

1. Bu çalışma; Yalova İli, Kadıköy İlçesini kapsayan ve 8 adet 1/5.000 ölçekli G22-D-10-C, G22-C-06-D, G22-D-15-A, G22-D-15-B, G22-C-11-A, G22-D-15-D, G22-D-15-C, G22-D-20-A ve 43 adet 1/1.000 ölçekli G22-D-10-C-3-C, G22-D-10-C-3-D, G22-C-06-D-4-D, G22-C-11-A-1-A, G22-D-15-B-1-B, G22-D-15-B-1-C, G22-D-15-B-2-A, G22-D-15-B-2-B, G22-D-15-B-2-C, G22-D-15-B-2-D, G22-D-15-B-3-A, G22-D-15-B-3-B, G22-D-15-B-3-C, G22-D-15-B-3-D, G22-D-15-B-4-A, G22-D-15-B-4-B, G22-D-15-B-4-C, G22-D-15-B-4-D, G22-D-15-A-3-A, G22-D-15-A-3-B, G22-D-15-A-3-C, G22-D-15-A-3-D, G22-D-15-A-4-C, G22-D-15-D-1-B, G22-D-15-D-1-C, G22-D-15-D-2-A, G22-D-15-D-2-B, G22-D-15-D-2-C, G22-D-15-D-2-D, G22-D-15-C-1-A, G22-D-15-C-1-B, G22-D-15-C-1-C, G22-D-15-C-1-D, G22-D-15-C-4-A, G22-D-15-D-3-A, G22-D-15-D-3-B, G22-D-15-D-3-C, G22-D-15-D-3-D, G22-D-15-D-4-B, G22-D-15-D-4-C, G22-D-15-D-4-D, G22-D-20-A-1-A, G22-D-20-A-1-B nolu hâlihazır paftalarda sınırları belirt ilen 810 Ha yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Çalışması olup bu rapor, çalışılan alanın jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirmesi amacıyla hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında; 35 adet her biri 15.45 m derinliğinde sondaj, 95 m açılımlı 30 adet sismik kırılma, 3 adet çok elektrotlu rezistivite ve 30 adet mikrotremör ölçüm çalışmaları yapılmıştır.
3. Yalova ilinin 1/100.000 ölçekli çevre düzen planı bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanında bir kısmını içine alan ve 08.04.2013 onay tarihli Yalova ili 1/25.000 ölçekli çevre düzen planında inceleme alanı kentsel yerleşim, turizm gelişim alanı, sanayi alanı ve orman alanında kalmaktadır. Ayrıca inceleme alanının daha önceden yapılmış 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planı bulunmakta olup bu çalışma revize imar planına altlık oluşturacaktır. İnceleme alanında Geotem Jeoteknik Müh. Müş. Ltd. Şti tarafından hazırlanmış ve mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 10.11.2000 tarihinde onaylanmış "Yalova İli Kadıköy Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeofizik Jeoteknik İnceleme Raporu" ve Gürsu Sismik Ltd. Şti. tarafından Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 05.2008, 25.12.2008 ve 03.12.2009 tarihlerinde onaylanmış olan Kadıköy ilçe sınırında kalan ilave ve revize imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporları bulunmaktadır.
4. İnceleme alanında gözlenen zeminlerin indeks ve fiziksel özelliklerini belirlemeye yönelik olarak 60 adet Atterberg Limitleri, 60 adet elek analiz, 60 adet su muhtevası deneyleri ile 60 adet zemin sınıfı tanımlaması yapılmıştır.

5. İnceleme alanı topografik olarak engebeli ve ondülasyonlu bir topografyaya sahip olup inceleme alanında eğim değeri Samanlı deresi çevresi 0-10 ve yamaçlarda ise % 10-40 aralığında olup yer yer eğim değeri % 50'ye kadar yükselmektedir.
6. İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre; Miyosen yaşlı Kılıç Formasyonu (Tk), Pliyosen yaşlı Yalakdere Formasyonu (Ty) ve Kuvaterner yaşlı Kuvaterner Çökelleri (Qal) oluşturmaktadır.
7. İnceleme alanında gözlenen Kılıç Formasyonu (Tk) ve Yalakdere Formasyonu "tamamen ayrıışmış ve katı kilden oluşan zeminler" olarak Alüvyon birim ise "katı kumlu kil" olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla inceleme alanındaki birimlerin Vs30 hız değerlerine ve jeolojik yapılarına göre zemin grubu ve yerel zemin sınıfı belirlenmiştir. Bu verilere göre Kılıç Formasyonu (Tk), Yalakdere Formasyonu ve Alüvyon birimin zemin grubu B3, yerel zemin sınıfı Z2 olarak tanımlanmıştır.
8. İnceleme alanında yapılan Sismik kırılma çalışmalarında kayma modülü (Gmax) değerleri; Kılıç formasyonunda (Tk) 1.tabaka için 1026-2903 kg/cm² aralığında olup zemin "Orta Sağlam zeminler" olarak, 2.tabaka için 18769-39359 kg/cm² aralığında olup zemin "Çok Sağlam zeminler" olarak, Yalakdere formasyonunda (Ty) 1.tabaka için 638-1943 kg/cm² aralığında olup zemin "Orta Sağlam zeminler" olarak, 2.tabaka için 5605-30454 kg/cm² aralığında olup zemin "Sağlam/Çok Sağlam zeminler" olarak, Alüvyonda (Qal) 1.tabaka için 581-1281 kg/cm² aralığında olup zemin "Gevşek/Orta Sağlam zeminler" olarak, 2.tabaka için 4160-7821 kg/cm² aralığında olup zemin "Sağlam zeminler" olarak; Elastisite modülü (Ed) değerleri; Kılıç formasyonunda (Tk) 1.tabaka için 2704-4123 kg/cm² aralığında olup zemin "Orta Sağlam zeminler" olarak, 2.tabaka için 49628-110703 kg/cm² aralığında olup zemin "Çok Sağlam zeminler" olarak, Yalakdere formasyonunda (Ty) 1.tabaka için 1434-3779 kg/cm² aralığında olup zemin "Gevşek/Orta Sağlam zeminler" olarak, 2.tabaka için 16274-87115 kg/cm² aralığında olup zemin "Sağlam/Çok Sağlam zeminler" olarak, Alüvyonda (Qal) 1.tabaka için 1673-3566 kg/cm² aralığında olup zemin "Gevşek/Orta Sağlam zeminler" olarak, 2.tabaka için 12187-22494 kg/cm² aralığında olup zemin "Sağlam zeminler" olarak değerlendirilmiştir.
9. İnceleme alanında gözlenen Kılıç ve Yalakdere Formasyonları ile Kuvaterner Çökellerini oluşturan birimler zemin olarak değerlendirilmiştir. Bu birimlerde yapılan sondaj çalışmasında alınan numuneler üzerinde yapılan deney sonuçlarına göre;

Kuvarterner Çökellerinin (Qal) kıvamlılık indeksi "Sert-Çok Sert", sıkışabilirliği "düşük-orta-yüksek sıkışabilir", plastisite indisi "orta-yüksek plastisiteli ", Yalakdere Formasyonuna (Ty) ait birimlerin, kıvamlılık indeksi "Sert-Çok Sert", sıkışabilirliği "düşük-orta-yüksek sıkışabilir", plastisite indisi "orta-yüksek plastisiteli ", Kılıç Formasyonuna (Tk) ait birimlerin kıvamlılık indeksi "Sıkı-Sert-Çok Sert", sıkışabilirliği "orta sıkışabilir", plastisite indisinin ise "orta-yüksek plastisiteli " olduğu belirlenmiştir.

10. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında 3.00-12.00 m aralığında yeraltı suyu gözlenmiştir. İnceleme alanında sürekli akış gösteren Samanlı deresi bulunmaktadır. **İnceleme alanındaki akar ve kuru dereler için taşkın riski açısından DSİ görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.**

11. İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 3. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, yapıların projelendirilmesinde "06.02.2007 tarih ve 26454 sayılı **"Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik"** esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

12. İnceleme alanında ondülasyonlu yapıların ve İller Bankası tarafından ve daha önceden Geotem ve Gürsu tarafından alanda yapılan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt çalışmalarında da sakıncalı alan olarak tanımlanmış olan alanlarda yüzey akmaları şeklinde gelişen kütle hareketleri gözlenmiştir. İnceleme alanında önceki çalışmalarda heyelan riski nedeniyle UOA olarak tanımlanmış alanlar ve çevresinde yapılan incelemelerde eğime bağlı ve yüzey sularının etkisine bağlı olarak yüzeysel kayma ve akmaların meydana gelebileceği belirlenmiştir.

13. İnceleme alanında heyelan, akma vb kütle hareketlerinin gözlenmediği eğimli alanlarda Yapılan stabilite analizleri sonucunda, inceleme alanındaki yamaçlarda, deprem yüksüz durumda güvenlik faktörü $G_s=1.778-1.834$ aralığında, deprem yüklü durumda güvenlik faktörü $G_s=1.204-1.277$ aralığında elde edilmiştir.

Deprem yüksüz durumda stabil olarak gözlenen yamaçlarda, deprem yükü durumunda Güvenlik katsayısının kabul edilebilir değer sınırlarına yakın olduğu belirlenmiştir. Bu alanlarda muhtemel kayma düzleminin, birimin siltli killi seviyelerinde gelişebileceği ve kayma derinliğinin 5-6 m. olabileceği kanaatine varılmıştır.

Ayrıca stabilite analizlerinde stabil görünen alanlarda yapılacak kazılar sonrası, eğim ve litolojiye bağlı stabilite sorunları gelişebileceği hesap edilmelidir.

14.Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu inceleme alanı,

- ✓ Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- ✓ Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar
- ✓ Uygun Olmayan Alan -2.1 (UOA-2.1) Heyelan Riskli Alanlar
- ✓ Afete Maruz Bölge (A.M.B.)

olmak üzere 4 kategoride değerlendirilmiştir.

Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında eğimin genel olarak %00-40 arasında olduğu; jeolojik açıdan ayrılmış Yalakdere ve Kılıç formasyonuna ait birimlerin oluşturduğu ve heyelan, akma vb kütle hareketlerinin gözlenmediği eğimli alanlarda yapılan stabilite analizleri sonucunda, Deprem yüksüz durumda stabil olarak gözlenen yamaçlarda, deprem yükü durumunda Güvenlik katsayısının kabul edilebilir değer sınırlarına yakın olduğu belirlenmiştir. Bu alanlarda muhtemel kayma düzleminin, birimin siltli killi seviyelerinde gelişebileceği ve kayma derinliğinin 5-6 m. olabileceği kanaatine varılmıştır.

Ayrıca stabilite analizlerinde stabil görünen alanlarda yapılacak kazılar sonrası, eğim ve litolojiye bağlı stabilite sorunları gelişebileceği hesap edilmelidir. Bu alanlarda muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenebileceği kanat ine varılmıştır. Bu nedenle bu alanlar, yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1)** "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- ✓ İnceleme alanında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve etkileyecek dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenerek uygulanmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda yapılacak kazılar sonrası rezidüel birimin kalınlığına bağlı olarak ayrıca birimin suya doygunluk derecesine bağlı olarak yamaç boyunca stabilite sorunları gelişebileceğinden planlamada bu alanlarda yoğunluk açısından dikkat

edilmeli ve bu alanlarda alınması gereken önlemler yamaç boyunca alınması gerekmektedir.

- ✓ Aynı zamanda birimlere ait killerin şişme derecesinin orta-yüksek-çok yüksek olduğu belirlenmiş olup yüzey ve sızıntı sularının bu alanlardan uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.
- ✓ Kazı öncesi yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- ✓ Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Yapı temelleri alanda yer yer gözlenen dolgu üzerine oturtulmamalı, mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelere oturtulmalıdır.
- ✓ İnceleme alanında kazık ve ist inat benzeri önlem alınmadan parsel sınırlarında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ist inat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, olası stabilite sorunlarına karşı alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar

Bu alanlar eğimin %0-10 arasında olduğu alüvyon alanlardır. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar rapor eki yerleşim uygunluk haritalarında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- ✓ Alüvyonu oluşturan killerdeki şişme problemine karşı zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- ✓ Alüvyon birimin yanal ve düşey yönde farklılık göstermesi, heterojen bir yapıya sahip olması ve yer altı suyunun varlığı yapıların farklı oturmalar ve taşıma gücü problemi ile karşılaşılabilceği hesap edilmelidir.
- ✓ Temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenlikle ve bu yükleri yapıya zarar vermeyecek ölçüde taşıyacak taşıma kapasitesi yüksek (sağlam) jeolojik seviyeler tercih edilmeli; başta zemin yenilmesi olmak üzere

sıvılaşma, oturma, şişme vb yapı güvenliğini risk altına alacak etkenlere karşı yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek uygun temel tipi seçilmeli; zemin ve temel etüt sonuçlarına göre gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.

- ✓ Bu alanlardaki zeminde yatay ve düşey yönde farklı davranış özelliklerine sahip litolojik değişimlerle karşılaşılabilen yapılar da oturma yaşanmaması için yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalı, temel sistemi yapıdaki olası oturmaları üniform olmasını sağlayacak nitelikte seçilmelidir.
- ✓ Yapılaşma öncesi, temel alt ı ve çevre drenajı sistemi yapılar ak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda yapılacak kazılarda komşu binaların ve yol güvenliği sağlanmalı, kontrolsüz kazı yapılmamalı, açılacak kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Uygun Olmayan Alanlar-2.1 (UOA-2.1)

İnceleme alanında İller Bankası tarafından ve daha önceden Geotem ve Gürsu tarafından alanda yapılan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt çalışmalarında da sakıncalı alan olarak tanımlanmış olan ondülasyonlu alanlarda yüzey akmaları şeklinde gelişen kütle hareketleri gözlenmiştir. İnceleme alanında önceki çalışmalarda heyelan riski nedeniyle UOA olarak tanımlanmış alanlar ve çevresinde yapılan incelemelerde eğime bağlı ve yüzey sularının etkisine bağlı olarak yüzeysel kayma ve akmaların meydana gelebileceği belirlenmiş olup bu alanlar ile yakın çevresi yerleşime uygunluk açısından Uygun Olmayan Alanlar-2.1 olarak değerlendirilmiştir. Ekte verilen yerleşime uygunluk haritalarında da UOA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Afete Maruz Bölge (AMB)

İnceleme alanı içerisinde ve güneydoğu sınırına yakın alanda kalan ve 1/1.000 ölçekli G22-D-15-C-1-D halihazır haritalarda sınırları belirtilen alanın 24/06/2007 tarihli mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanmış rapora istinaden heyelan riski nedeniyle 07.11.2005 tarihli ve 2005/9620 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Afete Maruz Bölge Kararı alınmıştır. **İnceleme alan içerisinde kalan Afete Maruz Bölge sınırları aynen korunmuş ve bu alan ile ilgili hiçbir çalışma ve jeoteknik değerlendirme yapılmamıştır.**

1. İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için "**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik**" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

2. Bu rapor; Yalova ili Kadıköy ilçesinde yer alan yaklaşık 810 Ha yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü istenmelidir.
15. İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
16. Bu rapor; Yalova ili Kadıköy ilçesinde yer alan yaklaşık 810 Ha yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü istenmelidir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde Kadıköy Belediyesi tarafından düzenlenmiş Park / Çocuk Oyun alanı bulunmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı içerisinde yer alan parseller, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında gerçekleştirilen imar uygulaması sonucunda, yürürlükteki imar planı kararları doğrultusunda oluşturulmuş özel mülkiyete konu imar parselleridir.

Plan değişikliği hazırlanan alan toplamda 6.737,15 m² büyüklüğünde olup mülkiyete konu alan 2.022,72 m²'dir.

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

3.1. PLANLAMA ALANI 1/50.000 PLAN DURUMU:

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında **Kentsel Gelişme Alanı** olarak planlıdır.

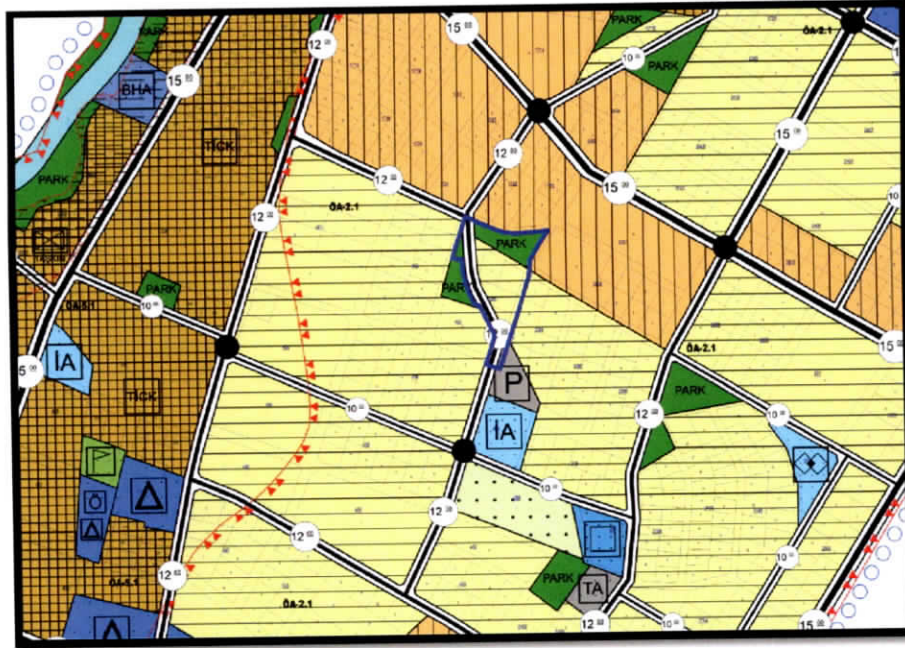


Onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

3.2.PLANLAMA ALANI 1/5.000 PLAN DURUMU:

Plan değişikliği hazırlanan alan Kadıköy Belediye Meclisinin 20.09.2021 tarih 50 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında **Gelişme Konut Alanı ile Park ve Yeşil Alan** olarak planlıdır.

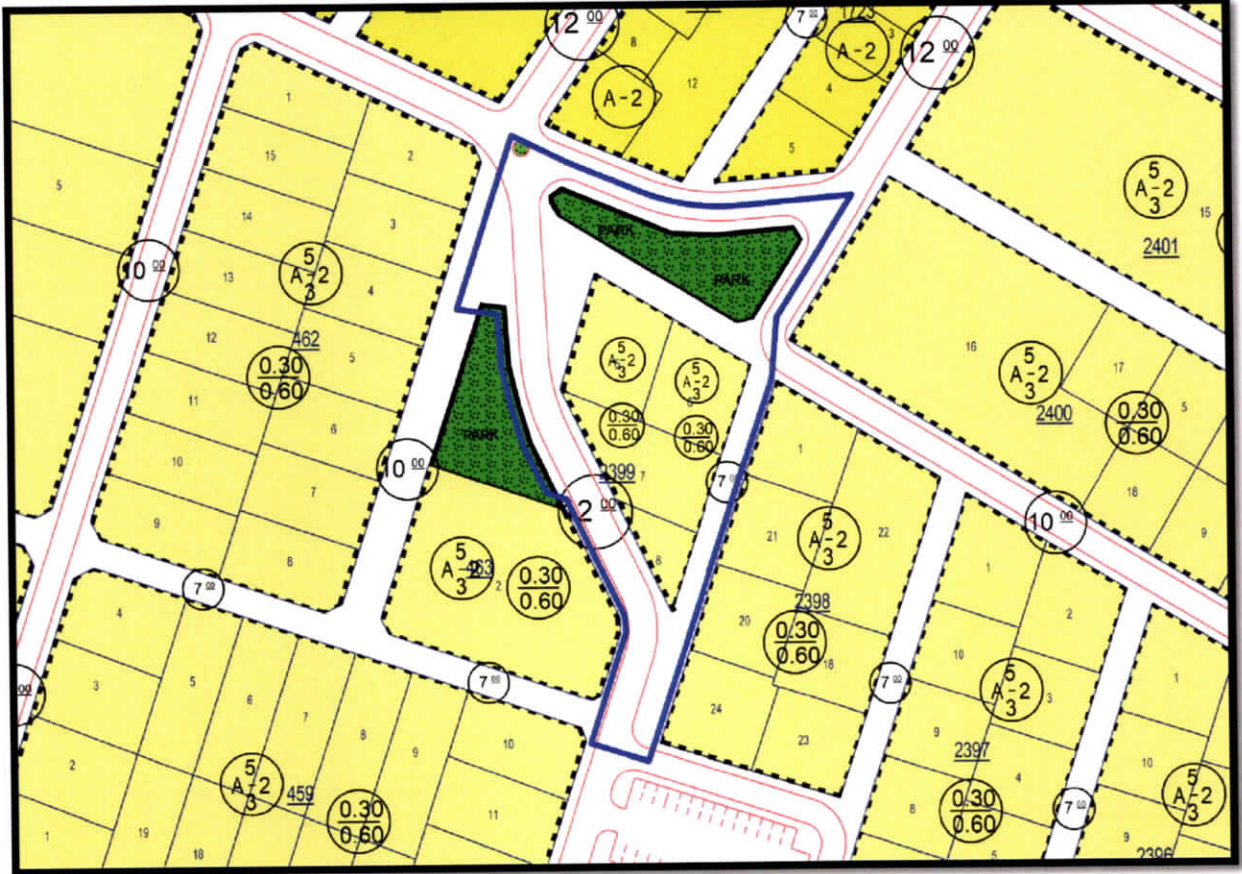
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanması sürecinde alt ve üst ölçekli planlar arasında uyumsuzluk olmaması amacıyla 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği eş zamanlı olarak hazırlanmaktadır.



Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3.PLANLAMA ALANI 1/1.000 PLAN DURUMU:

Plan değişikliği hazırlanan alan Kadıköy Belediye Meclisinin 20.09.2021 tarih 50 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında TAKS=0,30 ve KAKS=0,60 yapılaşma koşulları ile **Ayrık Nizam 2 katlı Konut Alanı ve Park** olarak planlıdır.



Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4.PLAN KARARLARI

4.1.İMAR PLANI GEREKÇESİ

Planlama alanında yürürlükte bulunan imar planı ile mevcut arazi ve yapılaşma koşullarının birlikte değerlendirilmesi sonucunda, Fetih Caddesi ile Şahinler Caddesi arasındaki 12 metre genişliğindeki ulaşım bağlantısının mevcut güzergâhının yeniden ele alınmasını gerektiren teknik ve fiziksel koşulların olduğu görülmüştür. Bölgede meydana gelen heyelan/kütle hareketi

sonrasında gerçekleştirilen mühendislik uygulamaları sonucunda, mevcut imar planında öngörülen ulaşım güzergâhı ile imar adası arasında uyumsuzluk ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda plan değişikliği; mevcut fiziksel ve teknik koşulların plan kararlarına yansıtılması, ulaşım bağlantısının sürekliliğinin korunması ve imar planı kararlarının uygulanabilirliğinin sağlanması çerçevesinde değerlendirilmiştir.

4.1.1. Mevcut Ulaşım Kararının Yeniden Değerlendirilmesi

Yürürlükteki imar planında Fetih Caddesi ile Şahinler Caddesi arasında 12 metre genişliğinde ulaşım bağlantısı öngörülmüştür. Söz konusu yol, iki mevcut ulaşım aksı arasında bağlantı sağlayan ve bölgedeki ulaşım sürekliliğinin oluşturulmasına yönelik plan kararıdır.

Ancak planın hazırlanmasından sonraki süreçte planlama alanında meydana gelen heyelan/kütle hareketi sonucunda mevcut arazi koşullarında değişiklik meydana gelmiş ve bu durum, yürürlükteki yol güzergâhının mevcut fiziksel koşullar doğrultusunda yeniden değerlendirilmesini gerekli kılmıştır.

Bu nedenle ulaşım güzergâhının belirlenmesinde mevcut plan geometrisinin yanı sıra alanın topoğrafik ve jeolojik-jeoteknik koşulları ile gerçekleştirilen teknik müdahalelerin mevcut durumu dikkate alınmıştır.

4.1.2. Heyelan/Kütle Hareketi ve Gerçekleştirilen Teknik Müdahaleler

Planlama alanında meydana gelen heyelan/kütle hareketi sonrasında, mevcut yapılaşmanın ve çevredeki kentsel alanların güvenliğinin sağlanmasına yönelik mühendislik tedbirleri alınmıştır. Bu kapsamda gerçekleştirilen kazık imalatları, heyelan/kütle hareketinin kontrol altına alınması ve zeminin stabilitesinin sağlanmasına yönelik teknik müdahaleler niteliğindedir.

Söz konusu kazık imalatlarının bir bölümünün yürürlükteki imar planında imar adası içerisinde kalması, mevcut plan kararları ile arazide oluşan fiziksel durum arasında uyumsuzluk oluşturmuştur. Bu durum, imar adasının gelecekteki yapılaşma ve imar uygulaması açısından da dikkate alınması gereken teknik bir koşul meydana getirmiştir.

Bu doğrultuda ulaşım güzergâhının, mevcut teknik müdahaleler ile uyum sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

4.1.3. Can ve Mal Güvenliği Açısından Değerlendirme

Heyelan/kütle hareketinin meydana geldiği alanlarda ulaşım ve yapılaşmaya ilişkin plan kararlarının, mevcut zemin ve yamaç koşulları ile gerçekleştirilen mühendislik uygulamaları birlikte değerlendirilerek oluşturulması gerekmektedir.

Bu kapsamda plan değişikliğine konu ulaşım güzergâhının belirlenmesinde; zemin ve yamaç stabilitesi, mevcut mühendislik yapıları, topoğrafik koşullar ve ulaşım güvenliği birlikte değerlendirilmiştir.

Önerilen güzergâh, mevcut teknik müdahaleler ve alanın güncel fiziksel koşulları ile uyumlu olacak şekilde düzenlenmiştir. Böylece ulaşım bağlantısının, mevcut teknik koşullar dikkate alınarak uygulanabilir bir güzergâh üzerinden sürdürülmesi sağlanmıştır.

4.1.4. Ulaşım Sürekliliği ve Erişilebilirlik

Plan değişikliğine konu 12 metre genişliğindeki ulaşım bağlantısının temel işlevi, Fetih Caddesi ile Şahinler Caddesi arasındaki bağlantıyı sağlamaktır. Yapılan düzenleme ile söz konusu bağlantının işlevi ve 12 metre genişliğindeki yol kararı korunmuş, yalnızca güzergâhın mevcut fiziksel ve teknik koşullara uyum sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmesi sağlanmıştır.

Bu kapsamda plan değişikliği, mevcut ulaşım bağlantısının kaldırılmasına yönelik olmayıp, bağlantının sürekliliğini koruyacak yeni bir güzergâh düzenlemesine ilişkindir. Böylece mevcut yapılaşma alanlarının ulaşılabilirliği ile bölgedeki ulaşım sisteminin sürekliliği korunmuştur.

4.1.5. İmar Adası ve Yapılaşma Açısından Değerlendirme

Heyelan/kütle hareketi sonrasında gerçekleştirilen kazık imalatlarının bir bölümünün mevcut imar adası içerisinde kalması, yürürlükteki plan kararları ile mevcut teknik durum arasında uyumsuzluk oluşturmuştur. Mevcut plan kararlarının aynen uygulanması halinde, söz konusu imar adasının gelecekteki yapılaşma ve imar uygulaması süreçlerinde teknik kısıtların ortaya çıkması söz konusu olabilecektir.

Bu nedenle plan değişikliği kapsamında yol güzergâhı ile imar adası arasındaki ilişki yeniden düzenlenmiş; mevcut teknik imalatların konumu ile imar adasının yapılaşma koşulları birlikte değerlendirilmiştir.

Düzenleme, mevcut plan kararlarının güncel fiziksel ve teknik koşullarla uyumlu hale getirilmesine yönelik olarak hazırlanmıştır.

4.2.PLAN KARARLARI

Plan değişikliği ile planlama alanında mevcut plan kararları, alanın güncel koşulları ve planlama alanı içerisindeki kullanım ilişkileri doğrultusunda yeniden değerlendirilmiştir. Yapılan düzenlemeler kapsamında ulaşım, konut ve açık-yeşil alan kullanımlarına ilişkin plan kararları birlikte ele alınmış; kullanım alanları arasındaki ilişki yeniden düzenlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği kapsamında;

- Fetih Caddesi ile Şahinler Caddesi arasındaki 12 metre genişliğindeki ulaşım bağlantısının güzergâhı yeniden düzenlenmiştir.
- Yol güzergâhındaki değişikliğe bağlı olarak imar adasının geometrik formu yeniden düzenlenmiş; heyelan/kütle hareketi sonrasında gerçekleştirilen kazık imalatlarının konumu dikkate alınmıştır.
- Konut alanının alan büyüklüğünde değişiklik yapılmamış olup, mevcut planda 2.022,72 m² olan konut alanı öneri planda da 2.022,72 m² olarak korunmuştur.
- Yapılan geometrik düzenleme sonucunda yol alanı ile imar adası ve park alanı arasındaki sınırlar yeniden oluşturulmuştur.
- Yol alanı, onaylı plandaki 3.777,34 m² büyüklüğünden 3.261,62 m²'ye düşürülmüş ve toplam **515,72 m²** azalmıştır.
- Park alanı, onaylı plandaki 937,09 m² büyüklüğünden 1.452,81 m²'ye çıkarılmış ve toplam **515,72 m²** artış sağlanmıştır.

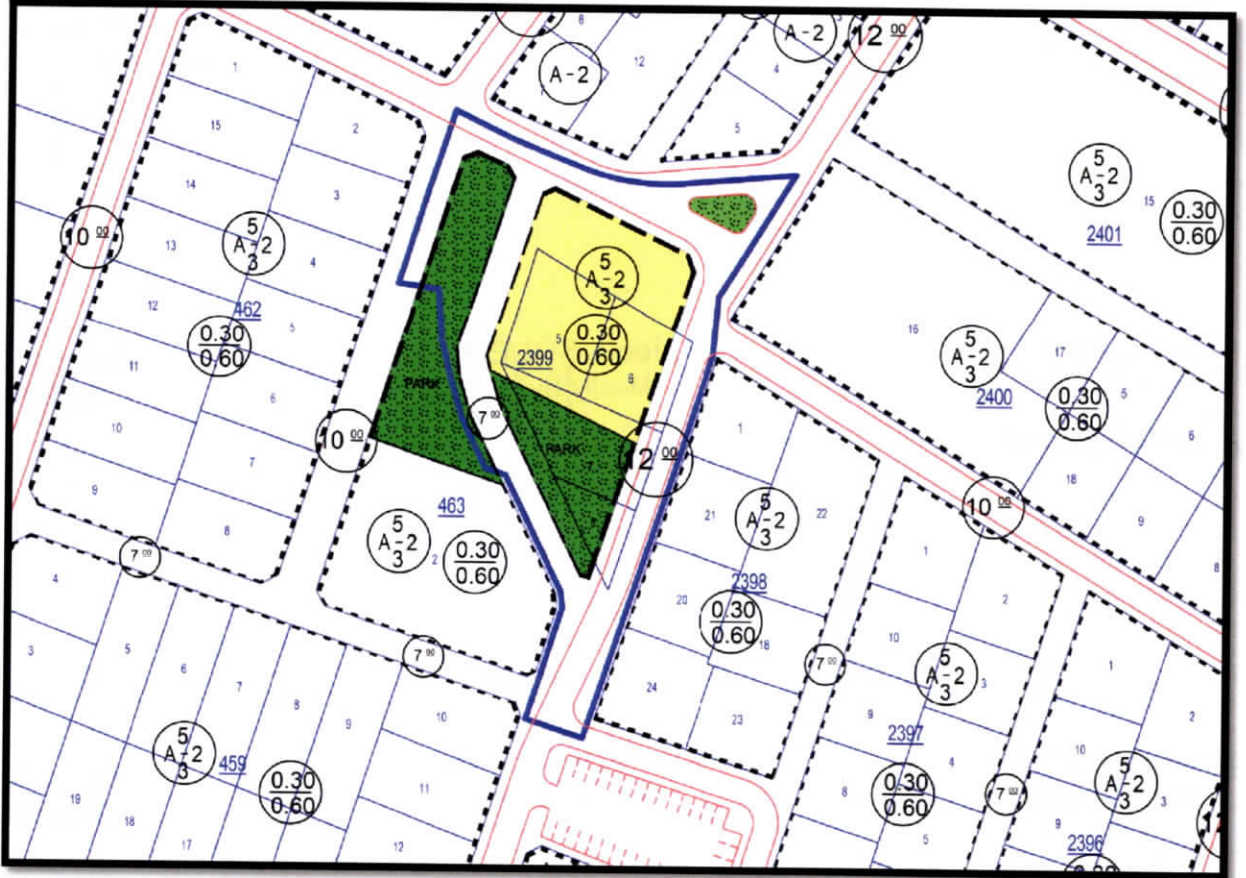
Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri ile diğer ilgili mevzuat hükümleri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Yalova İli, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi, 2399 ada 5-6-7-8 parseller 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında belirtilen kararlar dışında kalan hususlarda yürürlükteki onaylı imar planı hükümleri geçerlidir.

Planlama Alanı Kullanımları:

Uygulama imar planı değişikliği sonrasında oluşan alan kullanımı dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANI	2,022.72	30.02%	2,022.72	30.02%
PARK ALANI	937.09	13.91%	1,452.81	21.56%
YOL ALANI	3,777.34	56.07%	3,261.62	48.41%
TOPLAM ALAN	6,737.15	100.00%	6,737.15	100.00%



1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

UHP: 771151701
Kadıköy Belediye Meclisinin
13.10.2026 tarih 48 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.



Bayram GÜN
Meclis Üyesi

Deniz TAŞKAYA
Meclis Üyesi

İbrahim SOYGÜZEL
Meclis Üyesi

Kerim DEMİR
Meclis Üyesi

Katılmadı

Necla SÖLEN
Meclis Üyesi

Ömer ÜNVER
Meclis Üyesi

Sevda YILDIRIM
Meclis Üyesi

Siyami KILAVUZ
Meclis Üyesi

Yaşar Yiğit
Meclis Üyesi