



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ

KADIKÖY BELDESİ

1/1.000 ÖLÇEKLİ

UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

TUER PLANLAMA

EYLÜL-2021

İÇİNDEKİLER

1.COĞRAFİ KONUM.....	7
1.1.ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ.....	7
1.2.ULAŞIM BAĞLANTILARI VE ERİŞİLEBİLİRLİK.....	8
2.FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR.....	9
2.1.YÖNETİMSEL YAPI.....	9
2.2.COĞRAFİ KONUM.....	10
2.3.TARİHSEL VE MEKANSAL GELİŞİM.....	11
2.3.1.İLİN TARİHİ.....	11
2.3.2.KADIKÖY BELDESİ VE PLANLAMA ALANI.....	12
2.4.JEOLOJİK VE JEOMORFOLİK YAPI.....	13
2.5.DEPREMSELLİK.....	21
2.6.BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	26
2.7.METEOROLOJİK VERİLER.....	26
2.8.NÜFUS.....	27
2.9.KÜLTÜREL YAPI.....	30
2.10.EKONOMİK YAPI.....	31
2.11.SANAYİ VE TİCARET SEKTÖRLERİ.....	33
2.12.ULAŞIM VE ARAÇ SAYISI.....	35
3.ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	39
3.1.SINIRLAR.....	39
3.2.JEOLOJİK DURUM.....	40
3.3.EĞİM ANALİZİ.....	41
3.4.MORFOLOJİ.....	42
3.5.GÜNEŞLENME ANALİZİ.....	43
3.6.MAHALLE SINIRLARI.....	44
3.7.MÜLKİYET SINIRLARI.....	45
3.8.MÜLKİYET BÜYÜKLÜKLERİ.....	46
3.9.MÜLKİYET İMAR UYGULAMALARI.....	47
3.10.ARAZİ KULLANIMI.....	50
3.11.BİNA KULLANIMI.....	52
3.12.BİNA YAPIM CİNSİ.....	54
3.13.BİNA FİZİKİ KALİTESİ.....	56
3.14.BİNA KAT ADETLERİ.....	58
3.15.YOL KAPLAMASI.....	60
3.16.YOL KADEMELENMESİ.....	62
3.17.KENT MAKROFORMU.....	64

3.18.DOKU ANALİZİ.....	66
3.19.DOLULUK-BOŞLUK.....	71
3.20.KORUMA STATÜSÜ VERİLMİŞ ALANLAR.....	73
3.20.1.SİT ALANLARI.....	73
3.20.2.ULUSLAR ARASI SÖZLEŞMELERLE KORUNAN ALANLAR.....	73
3.20.3.SULAK ALANLAR.....	73
3.20.4.ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERİ.....	73
3.20.5.MİLLİ PARKLAR.....	73
3.20.6.İÇME SUYU HAVZALARI.....	73
3.21.ORMAN ALANLARI, MERA, YAYLAK, KIŞLAK ALANLARI.....	73
3.22.KÜLTÜR VE TURİZM GELİŞİM VE KORUMA BÖLGELERİ, TURİZM MERKEZLERİ.....	73
3.22.1.KÜLTÜR VE TURİZM GELİŞİM VE KORUMA BÖLGELERİ.....	73
3.22.2.TURİZM MERKEZLERİ.....	73
3.23.LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI.....	74
3.24.MADEN SAHALARI.....	74
3.25.ASKERİ ALANLAR VE ASKERİ YASAK BÖLGELER.....	74
3.26.MANİA PLANLARI.....	74
4.SENTEZ VE DEĞERLENDİRME.....	75
5.KURUM GÖRÜŞLERİ.....	79
6.PLAN KARARLARI.....	84
6.1.PLANLAMA AMAÇ VE HEDEFLERİ.....	84
6.2.ÜSTÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	84
6.3.ONAYLI İMAR PLANI (İPTAL).....	86
6.4.JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU.....	89
6.5.PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI.....	97
6.6.PLAN KARARLARI.....	101
6.6.1.KONUT ALANLARI VE TİCARET+KONUT ALANLARI.....	108
6.6.2.TİCARET ALANLARI.....	113
6.6.3.BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA).....	113
6.6.4.RESMİ KURUM ALANI.....	114
6.6.5.OTEL ALANI.....	114
6.6.6.KORUNACAK ALANLAR.....	114
6.6.7.EĞİTİM TESİSLERİ ALANI.....	115
6.6.8.SAĞLIK TESİS ALANI.....	115
6.6.9.SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİS ALANLARI.....	115
6.6.10.SPOR TESİSLERİ ALANI.....	116
6.6.11.CAMİ ALANI.....	116

6.6.12.PARK VE ÇOCUK BAHÇELERİ	116
6.6.13.REKREASYON ALANI	117
6.6.14.AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	117
6.6.15.MEZARLIK ALANI.....	118
6.6.16.AFET TEHLİKELİ ALANLAR.....	118
6.6.17.ULAŞIM.....	118
6.6.18.TRAFO ALANI.....	120
6.6.19.SU YÜZEYİ (DERE).....	120
6.7.KENTSEL ALAN KULLANIMI DAĞILIMI.....	121
7.PLAN NOTLARI	129

Haritalar Listesi

Harita 1 Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Yeri.....	7
Harita 2 İl İdari Bölünüş	9
Harita 3 İlçe İdari Bölünüş	11
Harita 4 Türkiye Deprem Kuşakları Haritası.....	22
Harita 5 Yalova İli Deprem Haritası.....	24
Harita 6 Türkiye ve Yalova İli 2020 Yılı Nüfus Yapısı Haritası	28
Harita 7 Yalova İli Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri.....	36
Harita 8 Planlama Alanı Hava Fotoğrafı	39
Harita 9 Planlama Alanı Jeolojik Durum Analizi.....	40
Harita 10 Planlama Alanı Eğim Durumu Analizi	41
Harita 11 Planlama Alanı Morfolojik Durum Analizi.....	42
Harita 12 Planlama Alanı Güneşlenme Analizi	43
Harita 13 Planlama Alanı Mahalle Sınırları Analizi.....	44
Harita 14 Planlama Alanı Mülkiyet Sınırları Analizi.....	45
Harita 15 Planlama Alanı Mülkiyet Sınırları Analizi.....	46
Harita 16 Planlama Alanı Uygulama Gören - Görmeyen Parseller Analizi.....	48
Harita 17 Planlama Alanı Uygulama Gören Parsellerin Ortalama Büyüklüğü Analizi....	49
Harita 18 Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanımı Analizi	51
Harita 19 Planlama Alanı Bina Kullanım Fonksiyonları Analizi.....	53
Harita 20 Planlama Alanı Bina Yapım Cinsi Analizi.....	55
Harita 21 Planlama Alanı Bina Fiziki Kalitesi Analizi.....	57
Harita 22 Planlama Alanı Bina Kat Adetleri Analizi	59
Harita 23 Planlama Alanı Yol Kaplamaları Analizi.....	61

Harita 24 Planlama Alanı Yol Kademelenmesi.....	63
Harita 25 Planlama Alanı Kent Makroformu.....	65
Harita 26 Doku Analizi Tip-1.....	67
Harita 27 Doku Analizi Tip-2.....	68
Harita 28 Doku Analizi Tip-3.....	69
Harita 29 Doku Analizi Tip-4.....	70
Harita 30 Planlama Alanı Doluluk-Boşluk Analizi.....	72
Harita 31 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	85
Harita 32 Uygulama İmar Planı Kat Adetleri Dağılımı	109
Harita 33 Uygulama İmar Planı Yapılaşma Oranları Dağılımı.....	111
Harita 34 Donatı Alanları Erişilebilirliği - İlkokul.....	123
Harita 35 Donatı Alanları Erişilebilirliği - Ortaokul.....	124
Harita 36 Donatı Alanları Erişilebilirliği - Lise	125
Harita 37 Donatı Alanları Erişilebilirliği - Cami.....	126
Harita 38 Donatı Alanları Erişilebilirliği - Sağlık.....	127
Harita 39 Donatı Alanları Erişilebilirliği - Yeşil Alanlar.....	128

Tablolar Listesi

Tablo 1 Planlama Alanının Önemli Merkezlere Uzaklıkları	8
Tablo 2 Yalova İli Yönetimsel Yapısı.....	9
Tablo 3 Yalova İli Ortalama Sıcaklık Değerleri	27
Tablo 4 Yalova İli Nüfus Değerleri-2020.....	29
Tablo 5 Yalova İli Yerleşim Birimleri Nüfus Yoğunluğu-2020.....	29
Tablo 6 Yalova Deniz Yolu Ulaşımı	37
Tablo 7 Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri Analizi	47
Tablo 8 Planlama Alanı Uygulama Gören - Görmeyen Parseller Analizi.....	47
Tablo 9 Planlama Alanı Uygulama Gören Parsellerin Ortalama Büyüklüğü Analizi.....	47
Tablo 10 Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanımı Dağılımı Analizi.....	50
Tablo 11 Planlama Alanı Bina Kullanım Fonksiyonları Analizi	52
Tablo 12 Planlama Alanı Bina Yapım Cinsi Analizi.....	54
Tablo 13 Planlama Alanı Bina Fiziki Kalitesi Analizi.....	56
Tablo 14 Planlama Alanı Bina Kat Adetleri Analizi	58
Tablo 15 Planlama Alanı Doluluk Boşluk Analizi	71
Tablo 16 Kadıköy Belediyesi (İptal Edilen) 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	88

Tablo 17 Kadıköy Belediyesi Onaylı-Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Nüfus Hesabı	97
Tablo 18 Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Nüfus Kabulleri.....	101
Tablo 19 Uygulama Planı Kat Adetleri Dağılımı	110
Tablo 20 Uygulama İmar Planı Yapılaşma Oranları Dağılımı.....	112
Tablo 21 Planlama Alanı Kentsel Alan Kullanımı.....	121
Tablo 22 Planlama Alanı Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	122

Grafikler Listesi

Grafik 1 Yalova İlinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	28
Grafik 2 Kadıköy Beldesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	30
Grafik 3 Yalova İli Sanayi Sicil Belgesi Alan Firmaların Sektörlere Göre Dağılımı	35

1.2.ULAŞIM BAĞLANTILARI VE ERİŞİLEBİLİRLİK

Kadıköy Beldesinin ulaşım bağlantısı karayoludur. Yalova Merkez üzerinden karayolu ile Bursa ve Kocaeli illerine bağlıdır. Kadıköy'den gerek ilçelere olan bağlantılar gerekse komşu illere olan bütün bağlantılar asfalt yollarla sağlanmaktadır. Yer yer ağır tonajlı araçlardan dolayı asfaltta bozulmalar meydana gelmiştir. Kent içi yolların büyük bir bölümü stabilize olup yeni yerleşim yerlerinde kilit taş kaplamadır.

Kadıköy'ün önemli merkezlere olan uzaklığı ise aşağıdaki tabloda verilmiştir.

MERKEZLER	MESAFE
KADIKÖY - YALOVA	5 KM
KADIKÖY - TERMAL	6 KM
KADIKÖY - ALTINOVA	33 KM
KADIKÖY - KARAMÜRSEL	40 KM
KADIKÖY - ARMUTLU	47 KM
KADIKÖY - İSTANBUL	93 KM
KADIKÖY - KOCAELİ	88 KM
KADIKÖY - ÇANAKKALE	332 KM
KADIKÖY - TEKİRDAĞ	241 KM
KADIKÖY - İZMİR	391 KM
KADIKÖY - ANTALYA	619 KM
KADIKÖY - KONYA	560 KM
KADIKÖY - BURSA	61 KM
KADIKÖY - ANKARA	421 KM
KADIKÖY - MALATYA	1072 KM
KADIKÖY - TRABZON	1068 KM
KADIKÖY - SAMSUN	707 KM

Tablo 1 Planlama Alanının Önemli Merkezlere Uzaklıkları

2.2.COĞRAFİ KONUM

Kadıköy Beldesi, Yalova Merkeze bağlıdır. Yalova İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi sınırları içinde kalan, 39 - 40° kuzey enlemi, 29 - 61° doğu boylamları arasında denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metredir. 847 kilometrekarelik alanı ile ülke yüzölçümünün %0,11 'lik bölümünü kapsamaktadır.

Yalova, yüzölçümü itibariyle Türkiye'nin en küçük ilidir. Ayrıca 105 km ile denize en uzun kıyısı olan turistik illerinden de birisidir.

Yalova İline bağlı 43 köy, 6 ilçe belediyesi ve 8 belde belediyesi vardır. Yalova ilçeleri aşağıda belirtilmiştir:

- Yalova Merkez
- Altınova
- Armutlu
- Çınarcık
- Çiftlikköy
- Termal

Yalova İline ait belde belediyeleri aşağıda belirtilmiştir:

- Esenköy
- Kadıköy
- Kaytazdere
- Koru
- Subaşı
- Taşköprü
- Tavşanlı
- Teşvikiye

2.3.TARİHSEL VE MEKANSAL GELİŞİM

2.3.1.İLİN TARİHİ

TUER PLANLAMA

11 / 138

Osmanlı beyliğinin kurulduğu bölgeye çok yakın olan Yalova'ya ilk Türk akını 1307'de yapılmış, 1326'da Kara Yalvaçoğlu Bey burayı ele geçirmiştir. İlk yıllarda Yalakova, Yalova gibi adlar verilen bölge daha sonra bugün ki adını almıştır. Bundan sonra bölge Orhan Bey tarafından Gazi Karamürsel'e tımara verilmiştir.16. yüzyıldan itibaren anayolun Dil iskelesi üzerinden geçmesi Yalova'nın önemini arttırmıştır. İldeki su kemerleri, su terazisi, depo ve hamam kalıntıları bu döneme aittir. Evliya Çelebi Yalova ve kaplıcaları hakkında bilgi vermektedir. 1745 tarihinde İbrahim Müteferrika ve Sait Çelebi tarafından Osmanlı İmparatorluğu döneminde ilk kağıt fabrikası Yalova'da kurulmuştur.

30 Ekim 1918 tarihli Mondros Mütarekesinden sonra Yalova'da Müdafa-i Hukuk Cemiyeti kurularak Milli Mücadelede yer alınmıştır. 1921 yılının ocak ayında TBMM hükümeti Yalova'ya kaymakam göndermiştir. 19 Temmuz 1921 yılında Yalova ve köyleri Yunan ve işbirlikçi yerli Rumların işgalinden kurtarılmıştır.

26 Ağustos 1922'de Büyük Taarruzun başlamasıyla Yalova'da 18. ve 19. taburlar Halit Paşa komutasında düşmana son taarruzu yaparlar. Böylece tümüyle düşmandan temizlenen Yalova ve köyleri geri dönen Türklerin yerleşmesiyle kurtuluşa ulaşır.

Yalova daha sonra Atatürk'ün isteğiyle 1930 tarihinde İstanbul'a bağlı bir kaza durumuna gelir. 31.5.1995 tarih ve 4109 sayılı kanun uyarınca 3.06.1995 tarih ve 550 sayılı K.H.K ile Yalova il olmuştur. Şu anda Yalova iline bağlı 5 ilçe mevcuttur.

Yalova'nın nüfusu 1893 yılında; Balkanlardan, Kırmıdan, Bulgaristan'dan, Dağıstan'dan, Yugoslavya'dan, Romanya'dan göç eden vatandaşlarımızla Çerkezler, Gürcüler ile Karadenizlilerden oluşmaktadır. Ayrıca Yalova ilçe olarak İstanbul'a bağlandıktan sonra ulaşımın güçlenmesiyle Türkiye'nin her yerinden göç almıştır. Yalova'ya göç eden toplulukların hemen hemen hepsi kendi kültürel özelliklerini sürdürmeye çalışmakta ise de oluşan bu kültür mozaiği kaynaşmanın en güzel örneğini teşkil etmektedir.

2.3.2.KADIKÖY BELDESİ VE PLANLAMA ALANI

Kadıköy Beldesi 1879 yılında başlayan Osmanlı-Rus savaşından sonra Batum yöresinden gelen göçlerle Paşaköy ve Kurtköy'e yerleşen göçmenlerin

oluşturduğu yerleşim yeridir. 7 Haziran 1992'de belediye statüsü alarak beldeye dönüşmüştür.

2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLİK YAPI

Çalışma alanının jeolojik yapısıyla ilgili bilgiler; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 19.08.2008 tarihli ve 10337 sayılı genelgesinde belirtilen format 1'e göre hazırlanan "Yalova İl Sınırları Kapsamında 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına Dayalı Arazi Kullanımına Esas Jeolojik Etüt Raporundan" alınmıştır. Söz konusu rapor Yalova İl Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından 01.07.2011 tarihinde onaylanmıştır.

Genel Jeoloji

İnceleme alanında Paleozoik'ten günümüze kadar değişik zamanları temsil eden çeşitli kaya türleri yüzeylemektedir. Prekambriyen-Alt Paleozoik yaşlı olduğu düşünülen Pamukova Metamorfikleri bölgenin temelini oluşturur. Alt Triyas yaşlı Taşköprü formasyonu, Üst Kretase yaşlı Bakacak Formasyonu, Üst Paleosen-Orta Eosen yaşlı İncebel formasyonu, Eosen yaşlı Sarısu formasyonu temeli örten Sedimanter ve volkano-sedimanter birimlerdir. Eosen döneminde Fıstıklı Granitoyidi bölgeye yerleşmiştir. Daha üstte ise Sarmasiyen yaşlı Kılıç formasyonu, Üst Miyosen-Alt Pliyosen yaşlı Yalakdere formasyonu ve Pleyistosen yaşlı denizel seki çökelleri ile güncel alüvyonlar yer alır.

Pamukova Metamorfikleri

Armutlu yarımadasını oluşturan kayalardan, diğer istiflere göre yüksek dereceli metamorfizma gösterenler Pamukova Metamorfikleri adı altında toplanmıştır. Bu birim Pamukova kuzeyindeki yamaçlarda, Geyve boğazının doğu ve batı yamaçlarında, Gölcük güneyinde de Başkiraz Dere vadisi boyunca görülür. Yüksek dereceli metamorfizma göstermesi ve granitik Plüton ve daykalarla kesilmesi yüzünden yarımadaının en yaşlı kaya birimi olarak ele alınmıştır. Bu istifin en altı yaklaşık 200 m kalınlıkta beyaz ve açık sarı renkli, orta tabakalı kuvarsitlerden oluşur.

Metakuvarsitlerden oluşan bu birim oldukça tekdüzedir ve bölgenin başka yerlerinde görülmez. Kalın tabakalı ve aşırı yeniden kristallenmeye uğramış olan mermerlerde fosil izine doğal olarak rastlanmamıştır. Yanal sürekliliği olan

bu mermer düzeyinin üzerinde yaklaşık 500 m kalınlıkta amfibolit fasiyesinde metamorfizma gösteren, volkanik ve piroklastik kayalardan oluşan bir birim yer alır. Yer yer belirsiz de olsa tabakalanmalı olan bu birim, kimi yerde belirgin şistozite gösterir. Birimin temel litolojisi olan amfibolitler yeşil, gri-yeşil yada çok koyu yeşil renkli homojen kütleler halinde bulunur. Amfibolit düzeyinin üzerinde bazen pembemsi granit çakılları içeren bir konglomera ile uyumsuz olarak metakırıntılı bir birim yer alır.

Genellikle metagrovak, kuvarsit ve sleytten oluşan birim aşırı ölçüde deformasyona uğramış ve genel olarak milonitik bir yapı kazanmıştır. Konglomera düzeyleri milonitik dokulu, kuvars ve plajyoklastan oluşan hamur içinde deforme granitik çakıllar taşır.

İznik Metamorfikleri

Yarımadanın orta kesiminde, yaklaşık GB-KD doğrultuda, Sapanca'dan İznik'e kadar uzanan bir kuşak boyunca yer alan düşük dereceli metamorfik kayalar "İznik Metamorfikleri" adı altında tanımlanmıştır. Birimin alt yarısı "Şist Mermer birimi" üst yarısı ise "Ofiyolitli Şistler" olarak adlandırılmıştır.

Şist – Mermer Birimi

İznik Metamorfikleri kuşağının kuzeyinde yaygın olarak yüzeyleyen şist – mermer birimi kaba kırıntılı, dolomit, felsik tuf ve piroklastit, kuvars porfir ve metabazik kayalar içermektedir. Çalışma alanında şist-mermer biriminin yaşına ilişkin bir bulguya rastlanamamıştır. Gerek metakırıntılılar içinde bant ve mercek konumunda yer alan gerekse birimin en üst bölümünü oluşturan karbonatlarda fosil izine rastlanmış olmasına karşın bu kayalardaki yoğun rekristalizasyon nedeniyle yaş alınamamıştır.

Ofiyolitli Şistler

Bu birim çökel ve volkanik kayalar içinde çeşitli boyutlarda mercek ya da blok konumlu ofiyolit ve karbonat yüzeylemeleri içeren metamorfik olistostromal bir birimden oluşmaktadır. Ofiyolitli Şist biriminin en yaygın kaya türleri kumtaşları, kilaşları, konglomeralar ve volkanikvolkanosedimanter kayalardır.

Kırıntılı kayalar genellikle türbiditik özellik sunmakta ve çakıl boyutundan dağ

boyutuna değişen çörtlü kireçtaşı, serpantin, peridotit, amfibolit, felsik volkanit ve mermer blokları içermektedir. Ofiyolitli şist biriminin en üst bölümünde yer yer alacalı şistlerle geçişli yer yer uyumsuz olarak gözlenen metavolkanik birim yer alır.

Fıstıklı Graniti

Başlıca granit, granodiyorit ve monzogranitle temsil edilen plüton, Erendil ve diğ. (1991), Köprübaşı ve diğ. (2000) tarafından Fıstıklı granodiyoriti olarak adlandırılmıştır. Fıstıklı köyü civarında görülen, genellikle parlak gri renkli ve Armutlu yarımadasını etkileyen deformasyon süreçlerinden etkilenmiş kayalardır. Fıstıklı Graniti, yarımadaının batı ucunda Fıstıklı köyü çevresinde ve kuzeyde Katırlı civarında yüzeylenen iki ana kütlede oluşur. Kumla-Armutlu ve Armutlu-Çınarcık yolları bu iki kütlede geçer. Fıstıklı köyü yakınında, deniz kıyısını oluşturan dik yarlar granitik kayaların iyi yüzeylendiği yerlerdir.

Fıstıklı Graniti genel olarak gri renkli, kimi yerlerde açık sarı renkli arenalaşmış, orta taneli, sert ve masif yapıda sokulum kayalardır. İnce kesitlerde orta taneli, holokristalen, genellikle granüler, hipidiyomorf, nadiren porfiritik dokulu, bol piritli granodiyorit bileşimli kayalar olarak izlenirler. Fıstıklı çevresinden alınan birkaç örnek kuvars-diyorit bileşimli olarak tanımlanmışlardır. Fıstıklı graniti, Armutlu yarımadasında önemli bir yer tutan Eosen volkanitleriyle (Sarısı) yakın ilişkilidir. Fıstıklı kuzeyinde, Sarısı volkanitlerine ait birimler, granitik kayaları epiklastik nitelikli konglomeralarla örter durumdadır. Buna karşılık Eski Büyük Kumla köyünün kuzeyindeki yüzeylenmede ise Fıstıklı Graniti bol piritli, açık gri renkli, granodiyorit bileşimli bir kütle olarak Sarısı volkanitlerini kesmektedir. Bu yapısal konumu itibarıyla Fıstıklı Graniti, Sarısı volkanitleriyle birlikte gelişmiş bir magmatik olaylar zinciri içerisinde düşünülmektedir.

Sarısı volkanitlerinin, litolojik çeşitliliği ve petrografik özellikleri nedeniyle bir volkanik kaya ilintisi olduğu düşünüldüğünde, bu yay volkanizmasıyla eş zamanlı sokulum kayaları da Fıstıklı granitleriyle temsil edilmektedir. Yılmaz ve diğ. (1995) tarafından granitoidin sokulum yaşı saha gözlemlerine dayandırılarak Orta Eosen olarak verilmiştir.

İncebel Formasyonu

Bu formasyon Karamürsel'in güneyinde bir yayılım gösterir. Metamorfik birimlerin üzerinde uyumsuz olarak yer alır. Karamürsel güneyinde İncebel köyü civarında, kuzeybatıya eğimli kalın bir istif (3.000 m) oluşturur. İncebel formasyonu üzerlediği formasyonların çakıllarından oluşan ve aşındırdığı litolojilerin rengine göre mor, gri ya da sarı renkli taban konglomerasıyla başlar. Genellikle tekdüze bir şekilde kumtaşı, çamurtaşı, marn ve konglomera aralanmasından oluşan filiş niteliğindeki istif üst bölümlerde yer yer volkanik düzeyleri içerir. Volkanik düzeyler açık renkli tuf ve daha az oranda da andezitik aglomera niteliğindedir. Bu düzeylerin varlığından dolayı da üstteki Sarısu formasyonu ile geçişli olarak yorumlanmıştır.

Bakacak Formasyonu

Kampanien-Maastrichtien yaşlı Bakacak Formasyonu yaşlı kayalar üzerinde denizel aşma ile çökelmiştir. Tabanda çakıltası-türbiditik kumtaşı, ancak tavan bölümünde ise marn-çamurtaşı ile resmedilen bu birim bir olistostromal karakteristik verir.

Sarısu Volkanitleri

Armutlu Yarımadası'nın orta kesiminde yaygınca görülen andezitik lav ve aglomeralardan oluşan volkanik istifler Sarısu volkanitleri olarak adlanmıştır. Sarısu volkanitleri en yaygın olarak Sarısu köyü çevresinde, yarımadaı kuzeydoğu güneybatı yönünde yaklaşık ikiye bölen bir şerit halinde yüzeyler. Yarımadaının batısında dağınık yüzeylenmeler halinde de görülürler. Fazla altere olmamış masif volkanik kayaların yüzeylediği Sarısu köyü çevresi, istifin niteliği hakkında genel bir fikir verebilecek kesimdir. Formasyonun tüm özelliklerini yansıtan tip yer önermek oldukça zordur. İstif volkanizmanın gelişme sürecine bağlı olarak değişik yerlerde değişik litolojilerin sıralanmasından oluşur.

Sarısu formasyonu metamorfik kayalar üzerinde genellikle 5-10 m kalınlıkta bir çökel düzeyi ile başlar. Bu düzey konglomera, çamurtaşı, kumtaşı ve kireçtaşı gibi litolojilerden oluşur. Konglomeralar köşeli kuvars klastlarından oluşur ve tane desteklidir. Çamurtaşları kuvars taneli, kalkerli çamurtaşı niteliğindedir.

Kireçtaşları ise litoklastik ve biyoklastik, nümmitli, kuvars taneli istiftaşı türündedir. Bu çökel, taban istifinin üzerindeki yaklaşık 1.000 m lik kesim, genellikle piroklastik ve epiklastik kayalardan oluşur. Piroklastik düzeyler normal, ters ya da simetrik derecelenmeli, ince ya da kaba taneli tuf ve lapilli içinde çeşitli boyutta andezitik tuf ve kaya parçalarından oluşur.

Piroklastik akıntı çökelleri genellikle simetrik derecelenmeli ya da derecelenmesiz kötü boylanmış lahar çökelleriyle ardalanır. İstifin kimi düzeyleri ise iri andezit bloku ve çakıllı, olasılıkla plaj konglomerası niteliğindeki epiklastik çökeller içerir. Bu istif içinde lav akıntıları, üst bölümlerde ve ortalama 5m kalınlıkta düzeyler halinde piroklastik kayalarla ardalanır. Lav akıntıları, plajiyoklaz (An 15-55) piroksen (ojit) ve hornblend fenokristalli andezitik volkanik kayalardan oluşur. Tüfler ise camsı bir hamur içinde plajiyoklaz, cam fluidal dokulu volkanik kaya parçaları içerir.

Tüflerin yanında sulu piroklastik akıntılarla oluşmuş normal ya da simetrik derecelenmeli lahar çökelleri piroklastik akıntı yüzeylerini kazıyarak çok düzensiz uyumsuzluk düzlemleri oluştururlar. Bütün bu istif, özellikle üst düzeylerinde gözlenen, bazalt daykalarıyla kesilir. Bazaltlar ojit ve plajiyoklaz bileşenli ve andezitlerden çok daha tazedir. Sarısu köyü çevresinde gözlenen masif lav akıntıları bu volkanosedimanter kısım üzerinde oldukça kalın bir lav örtüsü oluşturur. Bu kesim yeşil renkli ve sert, andezitik tuf, zeolitli andezit ve tüflerden oluşur (Erendil ve diğ., 1991). Birimin yaşı Eosen'dir.

Kılıç Formasyonu

Yalova İli ile güney kesimlerinde, Çiftlikköy, Kazımiye, Kılıç Köyleri arasında yüzeyler. Birim sarı, kahverengimsi-gri, yer yer koyu mavi renkli, laminalı, ince tabakalı, orta sıkı tutturulmuş kilaşı, silttaşı, marn ile mercek ve bant şeklinde kumtaşı ve çamurtaşından oluşur. Üst seviyelere doğru marnlar arasında killi kireçtaşlarına rastlanır. Yeşil, beyaz veya kahverenkli kilaşı ve marnlar beyaz kum ve ince-orta kalınlıkta, açık renkli kireçtaşları ile çökelmiştir. Kılıç formasyonu üzerinde yaygın olarak 1-6 m kalınlığında bir ayrışama seviyesi izlenir. Kil niteliğinde olan bu seviyede çamur akması, krip şeklinde

kütle hareketleri gözlenir.

Kılıç formasyonu kendinden daha yaşlı birimler üzerine uyumsuz olarak gelir. Miyosen istifi Triyas birimleri üzerinde bariz bir açısız diskordansla oturur. İstifin altında birkaç metrelik bir taban çakıltısı vardır. Yuvarlak taneli, tane destekli, yer yer çapraz tabakalanma gösteren zayıf tutturulmuş bu birim alttaki birimlerden çakıllar içermektedir.

Üste doğru tane boyu hızla inceler ve istif önce kumtaşlarına daha sonra da çamurtaşı, marn ve kilitaşlarına geçer. Bu birimin killi seviyeleri yoğun yüzeysel ayrışmaya uğramış, killeri şişerek akmış ya da kötü arazi topografyası gelişimine neden olmuştur. Birim, Sarmasiyen yaşındadır (Akartuna, 1968).

Aslanbey Formasyonu

Pliyosen çökelleri özellikle yarımada'nın kuzey sınırları boyunca, daha yaşlı formasyonların faylı sınırlarına dayalı olarak gözlenir. Pliyosen çökelleri genellikle kumtaşı, kötü tabakalanmalı konglomera, çamurtaşı ve marn araldanmasından oluşur. İstif içinde çeşitli düzeylerde beyaz renkli tuf düzeylerine rastlanır. Sarı yada beyaz renkli olan bu çökeller yumuşak morfolojili yüzeylemeler sunar.

Aslanbey formasyonu yarımada'nın şekillenmesinde önemli rol oynayan Kuzey Anadolu Fayı'na bağlı hareketlerden etkilenmiştir. Formasyon Alt Tersiyer öncesi formasyonlarla genellikle tektonik dokanaklıdır. Kuzey yamaçlarda yaklaşık doğu-batı uzanımlı faylarla kesilen Ponsiyen-Pliyosen çökelleri içinde eğim-doğrultu değişimleri açıkça gözlenebilir.

Kuvaterner Çökelleri

şeridi ve vadi tabanlarında yaygın olan kuvaterner çökelleri, on üç alt birime ayrılmıştır. Bunlardan Holosen yaşlı olanların ayrımında çökeltme ortamı özellikleri esas alınmış, haritalama ise birimlerin jeomorfolojik konumlarına göre gerçekleştirilmiştir. Kuvaterner birimlerin denizel seki çökelleri ile kıyı ve akarsu ortamlarında çökelmiş çökel topluluklarından oluşmaktadır.

Denizel seki çökelleri Altınova-Yalova arasında kıyı gerisindeki düzlükler arkasında, temel kayalardan oluşan yamaç eteklerinde, dağınık halde küçük yüzlekler şeklinde izlenir. Denizel çökellerden oluşan seki dolguları morfolojik olarak 3-5 m ve 8-70 m kotlarında basamaklar meydana getirilmiştir (Erinç,

1956). Üst kotlarda yer alan seki çökelleri Altınova formasyonu olarak tanımlanmıştır (Sakinç ve Bargu, 1989).

Araştırmada, bölgede birbirinden farklı yaşlarda iki seki çökel topluluğu belirlenmiş olması nedeniyle karışıklığa yol açmamak amacıyla bu adlama kullanılmamış, bunlar üst seki çökelleri (QDs1) olarak tanımlanmıştır. Üst seki çökelleri, Karamürsel-Yalova karayolunun Kaytezdere-Altınova bölümünde, Hersek Deltası ve Taşköprü Köyü kuzeyindeki Laledere Deltası'nda izlenir. Bunlar sarı, boz renklerde tabakalı, çoğu düzeyleri bol fosilli, gevşek çimentolu kum, killi kum ve siltten oluşmaktadır. Temele yakın en alt seviyeler sıkı çimentolanmış volkanik kaya ve kireçtaşı çakılları kapsayan taban Çakıltası ile başlar. Üste doğru gevşek tutturulmuş kumtaşlarına, daha üst seviyelerde ise siltli kum ve marnlara geçer (Sakinç ve Bargu, 1989). Üst seki çökelleri kendinden daha yaşlı birimler üzerine transgresif ve açisal uyumsuzlukla gelmektedir. Üzerinde ise alüvyon çökelleri yer almaktadır. Tirenien fosilleri içeren bu çökeller Üst Pleyistosen yaşındadır (Sakinç ve Bargu, 1989). 3-5 m kotlarında yer alan alt seki çökelleri Taşköprü-Yalova arasında Hersek ve Laledere deltaları derisindeki basamaklar ile kıydan ortalama 1 km içerideki yamaç önlerinde yüzeylenmektedir. Akarsu ağızlarında ise vadi tabanlarında izlenir. Tabanda kumtaşı-çakıltası (yalıtaşı) ile başlayan bu çökeller üste doğru kumtaşı ve silttaşına geçer. Transgresif istifler niteliğindedir. Sekiler dışında kalan Holosen birimleri kıyıda deniz, deniz/akarsu, karada ise akarsu ortamında depolanmış, tutturulmamış çökellerden oluşur. Daha yaşlı kaya toplulukları üzerinde uyumsuz olarak bulunan bu çökeller yanal ve düşey yönde birbirine geçişlidir. Denizel kökenli birimler kıyı boyunca plaj (kumsal) (QDp), kıyı kordonu (QDo), kıyı düzlüğü (QDk) ve bataklık (QDb)

çökellerden oluşmaktadır. Yalova-Altınova arasında sahil boyunca kumsal bandının genişliği birkaç metre ile 100 m arasında değişmektedir. En yaygın olduğu alanlar ise delte kıyılarıdır. Bataklık çökelleri güncel ve eski olmak üzere ikiye ayrılır. Güncel bataklıklar Hersek ve Laledere deltalarındaki lagün gölleri çevresi ile diğer akarsu ağızlarında izlenir. Eski bataklıklar ise özellikle Yalova şehri yakınındaki vadi içlerinde denizden birkaç kilometre içerilerde yer alırlar.

Eski bataklık çökelleri Holosen başlarında Marmara Denizi su seviyesinin daha

yüksek olduğu dönemde, vadi içlerindeki haliçlerde çökelmiştir. Öte yandan Marmara Denizi'nin kıyı akıntılarına (longshore currents) bağlı olarak gelişmiş kıyı kordonlarının önünü kapattığı Hersek Gölü ise bugün lagün lagün çökellerinin depolandığı tek alandır. Akarsu çökelleri kanal (QAk) ve taşkın ovası alanı (QAt) olmak üzere iki grup altında toplanmıştır. Kanal depoları vadi içlerine örgü akarsu, deltalarda ise menderes çökellerinden oluşur. Taşkın çökelleri delta ve kıyı düzlükleri yüzeyinde yaygındır.

Akarsu çökelleri kapsamındaki leve (doğal set) çökelleri (QA1) sadece Yalova İl merkezi batısında, Selimandıra Deresinin denize döküldüğü yerde bugünkü bataklık alan içinde çok küçük bir alanda yüzeyleyir.

Yapısal Jeoloji

Araştırma alanının da içerisinde bulunduğu Armutlu Yarımadası, Anadolu'nun paleotektonik ve neotektonik dönemdeki yapısal evrimi açısından önemli bir bölgede yer almaktadır. Bölge paleotektonik açıdan Rodop-Pontid kuşağı (İstanbul Zonu) ile Sakarya kıtası arasındaki Kenet kuşağında bulunur. Bu iki zon Eosen- Erken Oligosen'de İntra-Pontid Okyanusu'nun kapanması sonucu oluşan kenet boyunca bir araya gelmiştir (Şengör ve Yılmaz, 1981; Okay ve Görür, 1995; Yılmaz vd., 1995). Yalova çevresinde yüzeyleyen paleotektonik dönem kaya toplulukları İstanbul Zonu içerisinde yer alan birimlerdir. Bölgesel neotektonik evrim Anadolu'nun neotektoniği ile uyumlu olup Orta-Alt Miyosen'de başlar (Şengör, 1980; Şengör ve Yılmaz , 1981; Şengör vd., 1985; Görür vd., 1995; Emre vd., 1998). Bölgenin günümüz jeolojisi neotektonik dönemde şekillenmiştir. Miyosen ve Kuvaterner yaşlı birimler neotektonik dönem çökellerini oluştururlar. Yalova çevresindeki neotektonik dönem yapıları değişik doğrultudaki fay ve kıvrımlardan oluşur. Bölgenin en önemli yapısal unsuru olan Kuzey Anadolu Fayı (KAF) günümüz tektoniğini denetlemektedir.

Bu fay Armutlu Yarımadası'nda kuzey ve güney olmak üzere iki kola ayrılır. Kuzey kol İzmit-Adapazarı koridorunu izleyerek Marmara Denizi'ne doğru uzanır. Yalova çevresinde, kabaca D-B doğrultusunda Marmara Denizi çukurlarını izleyerek batıya doğru devam eder. Diğer kolu ise Geyve-Gemlik hattı boyunca Armutlu Yarımadası yükselimini güneyden sınırlandırır. Yalova

yöresinde neotektonik döneme ilişkin diğer faylar KB-GD VE KD-GB doğrultusundadır. Bunlar genelde inaktiftir. Hersek ve Laledere Deltalarında izlenen aktif faylar KAF Zonu içerisinde yer almaktadır. Bölgenin aktif fayları, izleyen bölümlerde ayrıntılı tartışılmıştır. Neotektonik dönem yapılarında olan kıvrım ve bindirmeler Miyo-Pliyosen yaşlı birimler içerisinde izlenir. Kıvrımların doğrultusu genelde D-B'dir.

2.5.DEPREMSELLİK

Arabistan ve Avrasya levhaları arasındaki yaklaşık kuzey-güney doğrultusunda yaklaşım sebebiyle günümüz Akdeniz'ini Basra körfezine bağlayan Bitlis Okyanusu 14 milyon yıl önce kapanarak kara haline gelmiş, ancak Arabistan levhasının kuzeye doğru hareketi devam etmiştir. Bu hareket sonucunda Avrasya levhasının güney kesimi daralıp yükselerek Doğu Anadolu Platosunu oluşturmuştur. Bu süreç yaklaşık 10 milyon yıl devam ederek Kızıldeniz'in açılmasına sebep olmuştur. Kızıldeniz'in açılması ile Arabistan levhasının kuzeye olan hareketi hızlanmış ve bu etkiye fazla dayanamayan Avrasya levhasının güneyinde iki büyük kırık kuşağı gelişmiştir. Bunlar yanal atımlı ve sol yönlü Doğu Anadolu fay kuşağı ve yine yanal atımlı ancak sağ yönlü Kuzey Anadolu fay kuşağıdır. Günümüzden yaklaşık 4 milyon yıl önce meydana gelen bu iki kırık kuşağı ile Anadolu levhacığı oluşmuştur. Bu levhacık 4 milyon yıldan beri batı-güneybatı yönünde yılda 1-3 cm.lik bir hızla hareket etmektedir ve toplam atım (yer değiştirme) 40 km.ye yaklaşmıştır.

Kuzey Anadolu fayı doğuda Varto civarında başlar, batıya doğru Karlıova, Erzincan, Ladik, Ilgaz, Gerede, Bolu ve Mudurnu suyu vadisi boyunca Dokurcuna kadar tek hat halinde uzanır. Dokurcundan sonra iki ana kola ayrılan bu kuşak güneyde Geyve, Pamukova, İzmit, Gemlik, Bursa, Manyas, Yenice, Gönen üzerinden Ege Denzine, kuzeyde ise Arifiye, Sapanca, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve Tekirdağ üzerinden Saroz Körfezine (Ege Denzine) ulaşır. Bu hat doğu-batı doğrultusunda Varto'dan Saroz Körfezine kadar 1400 km uzunluğunda ve 0,3-40km.genişliğindedir.

Marmara Bölgesinin jeolojisi oldukça karışık bir özellik gösterir. En eski devir arazi parçaları (Devan-İstanbul yakınları) ile geniş tatlı su depoları (Neojen-İstanbul

şehrinin batısı) bulunduğu gibi güneye doğru meyillenerek gençleşmiş Çatalca Yarımadası penepreni, yer yer erozyon ile sonradan meydana çıkan mepmatik kütleler (Uludağ, Marmara Dağı granitleri) ve Marmara Denizi güneyindeki göller civarındaki quarternar depoları (alüvyon) yer almaktadır. Kıyı çizgisinin tekamülü ile Çekmece Gölleri ve Terkos'un oluşumu, Marmara Denizi'ndeki üç adet derin çukurun (balıkçılık açısından önemli yuvalar) ve boğazların teşekkülü karışık bir geçmişi ve genel olarak doğu-batı yönlü rölyefi takip eden fay hatlarını izah eder. Sismik aktivite de doğu - batı doğrultusunda yayılır. Bu bakımdan en mobil olan alan aşoğı Sakarya (Adapazarı) ovaları olup, kafes şeklinde faylarla parçalanmış bir yapı özelliği verir Bu alan Kuzey Anadolu Sıradağları boyunca uzanan kırklarla Doğu Anadolu'nun mobilitesine bağlanmıştır. Sismik sarsıntılar bu aktarma ile bölgede çok daha fazla önem kazanır.

Bu şartları taşıyan Çöküntü alanları ve faylara yerleşmeler açısından I.dereceden deprem sahaları olarak bakmak gerekmektedir.



Harita 4 Türkiye Deprem Kuşakları Haritası

Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenerek 18.03.2018 tarih ve 30364 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında, Yalova İli'nin tamamı 1. derece deprem bölgesi sınırları dahilindedir.

Kuzey Anadolu Fayı (KAF), sismik olarak dünyanın en diri faylarından birisini oluşturmaktadır. KAF'ın toplam uzunluğu 1.000 km civarında olup, toplam atım miktarı 25 km–80 km arasında değişmektedir. Fay, doğuda birkaç yüz metre arasında değişen genişliklerde oldukça dar çizgisel görünüm ve ters bileşenli özellikler gösterirken, batıya doğru fay zonunun genişliği artarak 5 km'ye kadar ulaşmakta ve normal bileşenli özellikler sunmaktadır. Fay, doğuda Doğu Anadolu Fayı ile kesiştiği Karlıova üçlü birleşim noktasından başlar, orta kesiminde dışa bükey bir kavis yaparak Mudurnu Vadisi segmentinin batı ucuna kadar devam etmektedir. Mudurnu Vadisi segmentinin batısında iki ana kola ayrılarak kuzeydeki kol, Sapanca ve Armutlu Yarımadası'nın kuzeyini izleyerek, Marmara Denizi içinden Saros Körfezi boyunca uzanmakta ve Ege Denizi içinde Korint Körfezine doğru devam etmektedir.

Güney kol, Geyve-Mekece-İznik Gölü güneyi boyunca uzanarak, Bandırma ve Biga Yarımadası'nı izleyerek Ege Denizi'ne doğru devam eder. Bu kol, Barka (1997) tarafından orta kol olarak adlandırılmış olup, güney kolun Bursa, Manyas Gölü güneyinden Edremit Körfezi' ne kadar uzandığını ileri sürmüştür.

Yalova Bölgesi ülkenin en önemli aktif faylarından olan Kuzey Anadolu Fay Zonu içerisinde yer almaktadır. Bu fay zonu, araştırma alanı doğusuna rastlayan Dokurcun yöresinde 2 ana kola ayrılmaktadır. Güney kol Dokurcun – Geyve – İznik hattını izleyerek Gemlik Körfezinde Marmara Denizi'ne ulaşmaktadır. Buradan batıya doğru Marmara Denizi güneyini morfolojik olarak sınırlandıran güney kol Bandırmaya kadar izlenmektedir. Kuzey kol ise Dokurcun – Karapürçek – Sapanca Gölü üzerinden batıya doğru devam ederek İzmit Körfezinde Marmara Denizine ulaşmaktadır. Hersek Deltası doğusunda kalan kesiminde bu koldaki faylar morfolojik olarak İzmit Körfezinin güney kıyılarını sınırlandırmaktadır.

Yalova Bölgesinde deprem kaynağı olabilecek aktif faylar Marmara Denizi tabanında yer almaktadır. Hersek deltası batısında Kuzey Anadolu Fayı'nın bu

kırılması gerçekleşmiştir. Gölcük – Gölyaka arasında bu deprem kırığı üzerinde birkaç cm.den 5 metreye kadar değişen miktarda sağ yönlü yer değiştirmeler ölçülmüştür. Bu deprem kırığı batı devamında bulunan Altınova yöresinde kara üzerinde izlenememektedir. Ancak, Yalova doğusunda yaralan Laledere deltasında bu depremde gelişmiş bir faylanmaya yorumlanabilecek yapısal özellikler sunan yüzey kırıkları gözlenmiştir. Delta düzlüğü üzerinde kabaca doğu – batı doğrultusunda uzanan bu kırıklar devamlılığı olmayan birkaç cm.lik sağ yönlü doğrultu atım bileşeni olan normal fay ve açılma çatlakları şeklindedir. Normal faylanma gösterenlerin kuzey blokları aşağıda olup, Yalova Havaalanı batısında 15 cm.lik maksimum eğim atımı izlenmiştir. Taşköprü kuzeyinde izlenen bu yüzey kırılması delta üzerinde kabaca WNW – ESE doğrultusunda uzanan normal fay zonunda gelişmiştir. Bu özellikleri ile kırıkların tektonik kökenli, dolayısıyla 17.08.1999 depremine bağlı olarak meydana gelen yüzey kırılması sonucu oluştuğu görüşü ağırlık kazanmaktadır.

Bölgenin yakın gelecekteki deprem tehlikesi açısından, Kuzey Anadolu Fayı'nın Hersek Deltası batısında kalan kesimindeki fayların kırılıp kırılmadığı önem kazanmaktadır. 1939, 1942, 1943, 1944, 1951, 1957 ve 1967 yıllarında meydana gelen depremler Kuzey Anadolu Falı üzerindeki deprem aktivitesinin doğudan batıya doğru düzenli olarak yer değiştirdiğini göstermiştir.

17.08.1999 depremi ise, fay zonunda batıya doğru olan deprem göçünün devam etmekte olduğunu ortaya koymuştur. Son deprem, bu fayın Hersek Deltası doğusuna rastlayan bölümünün kırılması sonucu meydana gelmiştir. Fay boyunca depremlerin batıya doğru düzenli şekilde ilerlemekte olması Kuzey Anadolu Fayının Marmara Denizi altındaki bölümlerinde yakın gelecekteki deprem riskini arttırmıştır. Dolayısıyla 17.08.1999 depremi sonrasında Yalova ilinin de içerisinde bulunduğu bölge deprem riski en yüksek alanlardan biri haline gelmiştir.

Tarihsel deprem aktivitesi ve son deprem, bölgedeki aktif fayların Yalova bölgesi için sürekli tehlike oluşturduğunu ortaya koymaktadır. Yapılaşma uygulamaları açısından bölge yürürlükte olan Deprem Yönetmeliklerinde 1. derecede deprem bölgesi olarak tanımlanmıştır. Ancak, bu Yönetmeliklerde öngörülen beklenen yer ivmesi kaya zemin parametrelerine göre

değerlendirilmiştir. Oysa Yalova kenti ve çevresi yakın alanlardaki yapılar genelde gevsek zeminler üzerinde kurulmuştur. Son depremde, kentte meydana gelen hasarların çoğunluğunun bu gevsek zeminlerdeki yapılarda meydana gelmiş olması sürekli yıkıcı deprem tehdidi altında bulunan bölgede, planlama ve uygulama aşamasında yerel zemin özelliklerinin iyi değerlendirilmesi gerçeğini ortaya çıkarmıştır.

2.6.BİTKİ ÖRTÜSÜ

Samanlı dağlarının kuzey ve güneyinde 200-250 metreye ve vadi içlerinde 500-600 metreye kadar makiler bulunur. Bu bitki örtüsü etekler boyunca kesintili şeritler ve parçalar halinde uzanır. Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümü ile gür bir orman örtüsüyle kaplıdır. Yayvan yapraklardan oluşan bu kısımda iğne yapraklı ağaçlar oldukça azdır. Yer yer meşe ve kayının egemen olduğu bu yamaçlarda gürgen ağacının bazı kısımlarda önem kazandığı görülür.

Armutlu yarımadasının orta kısımları daha çok meşelerin hakim olduğu bir ormanlık halindedir. Orman örtüsünün bileşimine giren unsurların büyük bir kısmı Karadeniz kıyı silsilesinin florasına dahildir. Bir kısmı ise Akdeniz florasının türlerini kapsar.

Tarım arazisi:.....	21.196 ha.(%25)
Orman ve Fundalık:.....	49.100 ha.(%58)
Çayır ve Mera:.....	4.814 ha.(%6)
Yerleşim alanları:.....	5.636 ha.(%6)
Maki ve 2b alanları:.....	4.000ha.(%5)

2.7.METEOROLOJİK VERİLER

Yalova ilinin iklimi, makro-klima tipi olarak, Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşımaktadır. İlde yazlar kurak ve sıcak, Kışlar ise ılık ve yağışlı geçer. Yalova da yıllık ortalama sıcaklık değeri 14.6C'dir. En soğuk ay ortalama sıcaklığı 6.6C, en sıcak ay ortalama sıcaklığı 23.7C'dir. En düşük sıcaklıklar ocak, şubat aylarında yaşanırken, en sıcak ay temmuz ayıdır.

Belde de sıcak ve ılıman iklim hakimdir. En fazla yağış kış aylarında düşmektedir. Köppen-Geiger'e göre iklim Csa'dır (csa: Kış ılık, yazı sıcak ve kurak iklim (Akdeniz İklimi)) Kadıköy beldesinin yıllık ortalama sıcaklığı 14.0

°C'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı 716 mm'dir.

Belde de 22 mm yağışla en kurak ay temmuz ayı iken en fazla yağış 114mm ile Aralık ayında görülmektedir. Belde de yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı farkı 92 mm'dir.

Belde de Akdeniz iklimi hakim olduğu için bitki örtüsü Akdeniz iklimine uyum sağlamış maki toplulukları ve ormanlık alanlarından oluşmaktadır.

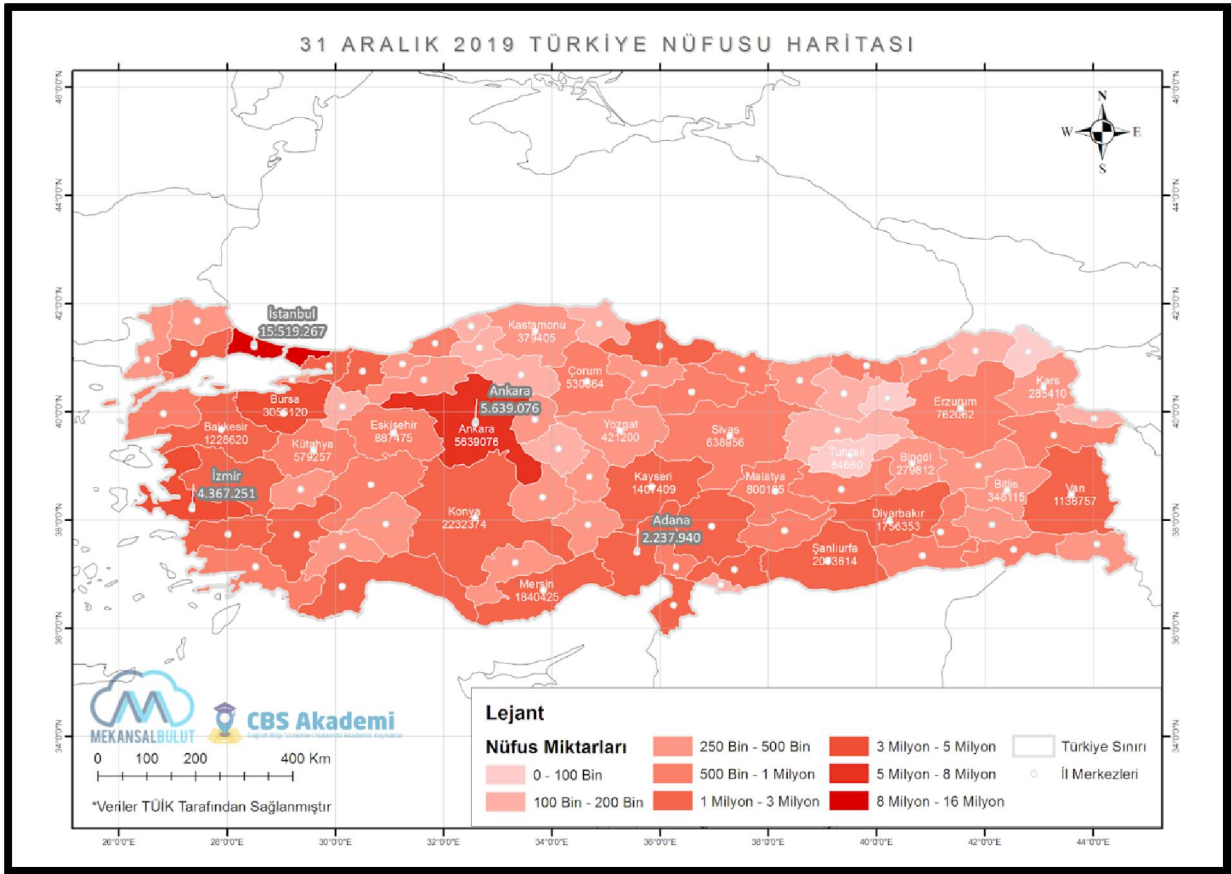
AYLAR	ORTA. SICAKLIK	ORTA. YÜKSEK SICAKLIK	ORTA. DÜŞÜK SICAKLIK	EN YÜKSEK SICAKLIK	EN DÜŞÜK SICAKLIK	ORTAN İSBI NEM	EN DÜŞÜK NİSBI NEM	YAĞIŞ MİKTARI	GÜNLÜK EN ÇOK YAĞIŞ MİKTARI
OCAK	5.3	8.5	2.5	8.0	-1.8	5.3	2	45.4	10.4
ŞUBAT	6.7	10.5	3.6	24.9	-2.9	4.0	8	44.5	7.8
MART	5.8	8.5	3.1	21.5	-3	7.5	5	112.6	33.5
NİSAN	10.2	14.2	6.2	22.3	-2.5	7.0	1	77.3	19.6
MAYIS	19.1	23.7	14.2	19.2	10.8	72.9	8	21.9	8.2
HAZİRAN	21.0	26.2	14.4	31.0	10.6	8.2	0	8.1	5.7
TEMMUZ	23.4	28.7	18.1	32.4	14.2	2.0	0	7.2	3.7
AĞUSTOS	23.9	29.0	19.0	32.8	16.8	4.1	9	21.6	6.9
EYLÜL	19.8	25.1	15.4	33.4	10.6	2.3	6	95.9	20.2
EKİM	14.5	18.7	11.4	25.7	4.9	0.7	0	78.9	13.2
KASIM	12.4	17.7	7.8	23.2	4.6	3.4	9	26.2	7.2
ARALIK	11.0	14.3	8.2	23.1	0.3	6.4	9	93.6	17.3

Tablo 3 Yalova İli Ortalama Sıcaklık Değerleri

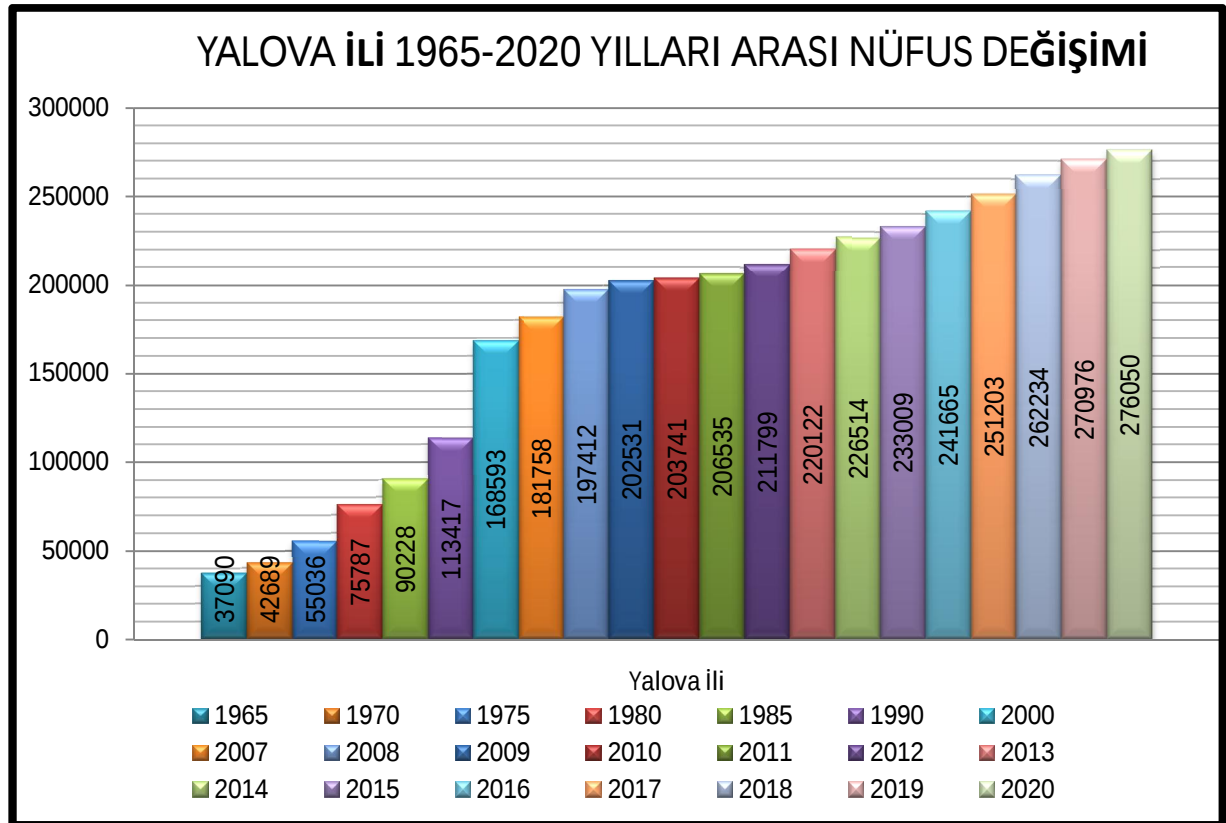
Karadeniz ile Akdeniz ikliminin geçiş sahası halinde farklı bir iklime sahip olması nedeniyle her çeşit sebze ve meyvenin yetiştiği çiçekçiliğin yapıldığı güzel , verimli bir yerleşim alanıdır.

2.8.NÜFUS

Cumhuriyet döneminde Yalova'nın nüfusu 1927-2020 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 1935-2017 yılları arasındaki değişimi aşağıdaki tabloda görülmektedir. 1935 yılında 16.840 olan Yalova nüfusu, 1970 yılında 42.689'a, 2020 yılında da 276.050'e yükselmiştir. Başka bir deyişle Yalova nüfusu 1935-2020 yılları arasında yaklaşık olarak 16 kat artmıştır.



Harita 6 Türkiye ve Yalova İli 2020 Yılı Nüfus Yapısı Haritası



Grafik 1 Yalova İlinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi

İlçe	Toplam	Erkek	Kadın
Merkez	149,330	74,103	75,227
Altınova	30,780	16,451	14,329
Armutlu	9,901	5,091	4,810
Çınarcık	34,699	17,269	17,430
Çiftlikköy	44,808	22,408	22,400
Termal	6,532	3,538	2,994
Toplam	276,050	138,860	137,190

Tablo 4 Yalova İli Nüfus Değerleri-2020

Kurtuluş Savaşı döneminde Kafkasya ve Balkanlar, Cumhuriyet döneminde ise Türkiye'nin her bölgesinden göçlerin olması ve son yıllarda da Güneydoğu Anadolu Bölgemizden yoğun göçlerin olması, nüfusun oldukça farklı gelir düzeyine sahip insanlardan oluşmasına ve Yalova'nın farklı bir kültürel ve kozmopolit yapıya bürünmesine yol açmıştır.

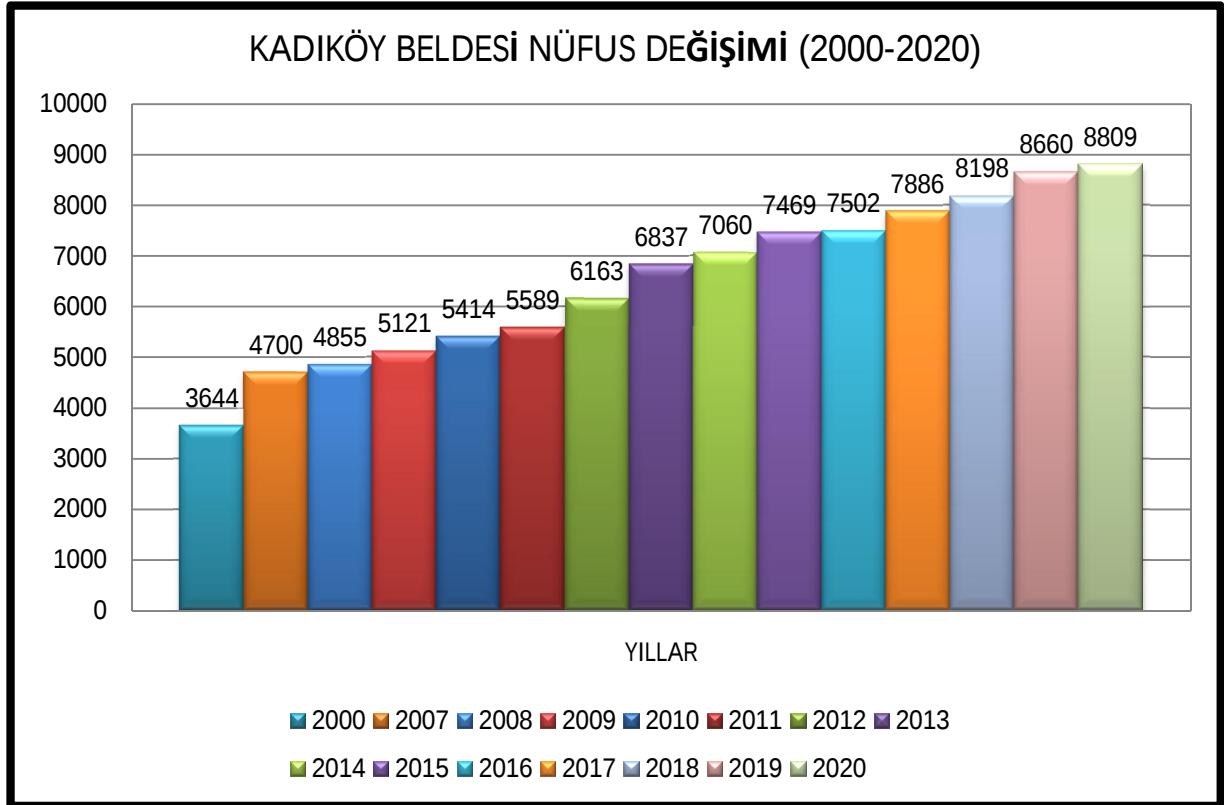
İlin doğal ve göçlerden meydana gelen nüfus artışlarına paralel olarak, inşaat sektöründe hızlı gelişme görülmüştür. Yalova'nın İstanbul'un turistik banliyösü konumunda olması nedeniyle ilde önemli sayıda yazlıkçı bulunmaktadır.

Yerleşim Yeri	2020 Yılı Nüfusu	Yüzölçümü (km ²)	Nüfus Yoğunluğu (kişi/km ²)
Merkez	149,330	164	911
Altınova	30,780	95	324
Armutlu	9,901	238	42
Çınarcık	34,699	188	185
Çiftlikköy	44,808	117	383
Termal	6,532	45	145
Toplam	276,050	847	326

Tablo 5 Yalova İli Yerleşim Birimleri Nüfus Yoğunluğu-2020

2020 yılı itibarıyla nüfus yoğunluğu il genelinde km²'ye 326 kişi olup, bu yoğunluk 109 kişi olan Türkiye ortalamasının yaklaşık 2,99 katına denk gelmektedir. İlin 276.050 kişi olan toplam nüfusunun 138.860'ı erkek, 137.190'nı ise kadındır. Nüfus büyüklüğü açısından ildeki ilk üç yerleşim merkezi; Yalova Merkez (149.330 kişi), Çiftlikköy İlçesi (44.808 kişi) ve Çınarcık İlçesi (34.699 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 belde (1995 yılına kadar köy) bu tarihten sonra nüfus gelişimi nispeten hızlanmıştır. Günümüze kadar olan süreçte belde nüfusun sürekli ve benzer oranlarda artış gösterdiği görülmektedir.



Grafik 2 Kadıköy Beldesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

2.9.KÜLTÜREL YAPI

Yalova ili nüfus yapısı bakımından kozmopolit bir yapıya sahiptir. Bu nedenle ilde her yörenin folklorik izlerine rastlanmaktadır. Yalova Balkanlardan ve Kırımdan göç eden Balkan Türkleri Bulgaristan'dan göçe zorlanan Türkler, Bosna'dan göç eden Boşnak aileleri, Karadeniz kökenli ve Anadolu'nun muhtelif yerlerinden göç eden insanlardan oluşan bir mozaiktir. Yalova'ya güneyden baktığımızda Güneyköy, Soğucak, Esadiye, Çiftlikköy ve Sultaniye köylerinin Kafkas kökenli köyler olduklarını görürüz. Bunların bir bölümü Kafkas geleneklerini hala yaşatmaktadırlar. Yalova'nın sosyal yapısında homojenlik

gösteren özelliklerinden söz edilemez.

İl nüfusu karma bir yapıya sahip olduğundan her yörenin folklorik izlerine rastlanmaktadır. Güneyköy, Soğucak, Esadiye köylülerinin Kafkas kökenli olduklarını ve geleneklerini yaşattıkları görülür. Güneyköy’de Gumuz denilen bir çalgı çalınmaktadır. Sugören köyünde el sanatları çok gelişmiştir. Köyde halı dokumacılığı büyük bir geçim kaynağıdır. Köydeki ipek halı dokumacılığı İran halıları ile boy ölçüşebilecek durumdadır.

Ayrıca el sanatı örneklerinden Semercilik eskiden Yalova’da yaygın olarak yapılırken, hayvan ile yük taşımanın günümüzde önemini kaybetmesi ile kaybolma noktasına gelmiştir.

Yalova’ya göç eden toplulukların hemen hepsi kendi kültürel özelliklerini sürdürmeye çalışmakta ve kendi yöresel yemeklerini korumaktadır. Yalova’ya özgü yemek bu bakımdan yoktur.

Yalova merkezde faaliyet gösteren folklor dernekleri; TUFAG, Kuzey Kafkas Güzelleştirme Derneği, Yalova Folklor Eğitim Merkezi, Yalova Sanat Tiyatrosu, Dağıstanlılar Kültür ve Yardımlaşma Derneği, Kültür Sanat Güzelleştirme Derneği, EYVAN Folklor Derneği, Güzel Sanatlar Derneği, YAFAD’dır.

Yalova’da Safalı Yılmaz Halk Kütüphanesi’ne bağlı Gazi Osman Paşa İÖÖ. İçinde tek bir salondan ibaret çocuk kütüphanesi mevcuttur.

İldeki çeşitli etkinlikler ve kültürel faaliyetlerin yapıldığı iki adet kültür merkezi bulunmaktadır. Bunlar Uğur Mumcu Kültür Merkezi ve Barış Manço Açık Hava Tiyatrosudur. Ayrıca Atatürk Bahçe Kültürleri Merkez Araştırma Enstitüsü’nde çeşitli etkinlikler gerçekleştirilmektedir.

2.10.EKONOMİK YAPI

Yalova ilinin ekonomisinde GSYİH anlamında en büyük paya sanayi sektörü sahiptir. Sanayi sektörü içerisinde en yüksek pay imalat sanayine aittir. Ticaret sektörü de İl ekonomisine katkı açısından en önemli sektörlerden birisidir. Ekonomik gelirlerin diğer önemli kısmını tarım ve turizm sektöründen elde edilen gelirler oluşturmaktadır.

Yalova ilinin ekonomisi temel olarak Tarım sektöründe çiçekçilik ve seracılık, Sanayi sektöründe ulaşım araçları imalatı, tekstil, kimya ve kağıt gibi alanlar ile Hizmet sektöründe toptan-perakende ticaret, sosyal hizmetler ve turizme

dayanmaktadır. İldeki sanayi kuruluşları, plastik, tekstil, elyaf, mermer, kimya, dondurulmuş gıda, kağıt ürünleri, ambalaj, gemicilik ve otomotiv yedek parçası konusunda üretim yapmaktadır. Yalova'da büyük ölçekli sanayi tesisleri özellikle ilin doğu kesiminde, Altınova ve Çiftlikköy ilçelerinde yoğunlaşmıştır.

İl ekonomisi içinde tarım ve turizm faaliyetleri önemli bir yer tutmaktadır. Seracılık ve süs bitkileri üretimi kapsadığı alan bakımından küçük paya sahip olmakla birlikte, tarımsal üretimde sağladığı ekonomik girdi bakımından yüksek bir paya sahiptir. Kesme çiçek üretimi sadece yurt içi pazarlarda tüketilmemekte, aynı zamanda ihracat yapılmaktadır.

Yazlık turizminin önem taşıdığı Yalova'da Çınarcık plaj turizmi, Termal ve Armutlu ilçeleri ise termal turizm ile ön plana çıkmaktadır. Termal ve Armutlu kaplıcaları, turizm gelir kaynakları arasında önemli bir yere sahiptir.

Yalova'da ticari faaliyetler üç düzeyde yapılmaktadır. Bunlardan biri il nüfusunun gereksinimlerini ve talebini karşılamaya yönelik olarak yapılan il içi ticarettir ki, bu önemli bir turizm alanı olan ilde özellikle yaz sezonlarında artan nüfus nedeniyle giderek boyutlarını arttırmaktadır. İkincisi, ilin tarımsal ve sınai ürünlerini başta İstanbul ve Bursa olmak üzere Türkiye'nin diğer yörelerine aktaran yurt içi ticarettir. Üçüncüsü ise ilin belirli tarımsal ve sınai ürünlerinin yabancı ülkelere pazarlanmasıyla oluşan yurt dışı ticarettir.

Yalova ilinde sanayi yatırımları açısından son yıllarda gemi inşa sektörünün ön plana çıktığı görülmektedir. İkinci sırada gıda sektörü gelmekte ve bu sektörü sırasıyla, tekstil, mobilya ve madencilik sektörleri izlemektedir.

İlin İstanbul, Bursa, Kocaeli gibi gelir düzeyi yüksek ve kalabalık merkezlere yakın olması ve kolay ulaşılabilirliği, Yalova'daki ticari faaliyetlerin gelişme potansiyelini arttıran etmenlerdir.

Bölgenin iklim ve toprak yapısının tarıma oldukça elverişli olması nedeniyle yetiştirilen ürün çeşitliliği fazla ve tarımsal üretimde verimlilik yüksektir. Diğer taraftan, Türkiye'nin yüzölçümü olarak en küçük ili olması sebebiyle yerleşim alanı darlığı ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple tarımda yapılacak yatırımlarda katma değer yüksek olması özelliği aranmalıdır.

Yalova’da tarımsal üretim bakımından öne çıkan ürünler şu şekilde sıralanabilir;

Tarla ürünlerinde: Mısır, buğday, arpa ve fiğ,

Meyve üretiminde: Zeytin, elma, şeftali, kiraz, kivi ve armut,

Sebze üretiminde: Lahana, domates, kıvırcık marul, hıyar ve fasulye,

Süs bitkilerinde: Dış mekân, iç mekân ve kesme çiçek.

Yalova ilinde ekonominin dayanaklarından biri olan tarım sektöründe, meyveciliğin ardından ağırlıklı olarak katma değeri yüksek olan çiçekçilik ve seracılık faaliyetleri gerçekleştirilmektedir. Seracılık ve süs bitkileri üretimi ilde küçük bir alana yayılmasına rağmen tarımsal üretimde sağladıkları ekonomik girdi açısından yüksek paya sahiptir. Yalova’da süs bitkileri yetiştiriciliği; salon ve süs bitkileri, bahçe ve çevre düzenlemesinde kullanılan ağaçlar, soğanlı ve rizomlu süs bitkileri ile kesme çiçek olmak üzere dört kısımda toplanmaktadır. Ülkemizde üretilen kesme çiçeğin %25’den fazlası Yalova’dan karşılanmaktadır.

İlde, meyve, sebze, süs bitkileri bağ gibi tarımsal ürünler üzerine bilimsel araştırma programlarını ilerletmek, bölgede yetiştirilen ürünlere ait problemleri çözmek, fidanlıklara ve çiftçilere hastalıktan arındırılmış anaç materyal sağlamak ve diğer tarımsal sorunları çözmek amaçlarıyla kurulmuş olan Atatürk Bahçe Kültürleri Merkez Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü, Yalovalı çiftçilere hizmet vermektedir.

Hayvancılık sektöründe kültür ırkı süt inekçiliği, Merinos ve Kıvırcık ırklarının bulunduğu koyunculuk, besi sığırcılığı, tavukçuluk ve arıcılık ön plana çıkmıştır. Ayrıca dondurulmuş ve soğutulmuş ürünlerin üretimi de gelişmeye başlamıştır. Su ürünleri üretimi özellikle de süs balık yetiştiriciliğiyle ilgili Yalova Üniversitesi’nin çalışmaları bulunmaktadır.

2.11.SANAYİ VE TİCARET SEKTÖRLERİ

İlde plastik, tekstil, elyaf, mermer, kimya, dondurulmuş gıda, kağıt ürünleri, ambalaj ve otomotiv yedek parçası konusunda üretim yapan sanayi kuruluşları faaliyetlerini sürdürmektedir. İlde bulunan sanayi kuruluşlarının iş

kollarına göre dağılımı şu şekilde belirtilebilir; yat ve gemicilik sektöründe 26, gıda sektöründe 18, tekstil sektöründe 18, kimya sektöründe 12, plastik sektöründe 10, inşaat sektöründe 5, maden sektöründe 9, orman ürünleri sektöründe 19, makine ve metal sektöründe 22, sağlık sektöründe 3, otomotiv sektöründe 1 ve reklam sektöründe 1 adet olmak üzere toplam 144 adet sanayi sicil belgesi alan firma mevcuttur. Sadece bu firmalarda 6.645 kişi çalışmaktadır. Yalova İli'nde büyük ölçekli sanayi tesisleri özellikle ilin doğu kesiminde yoğunlaşmış bulunmaktadır. Başbakanlık TÜİK'in 2002 yılı verilerine göre, (GSİS, 2002) ilde 18.337 kişi imalat sanayi sektöründe çalışmaktadır. Bu rakam da toplam istihdamın yaklaşık olarak % 25'ine denk gelmektedir. Söz konusu çalışanların % 60'ı 1-9 kişilik küçük işletmelerde, % 13'ü 10-49 kişilik işletmelerde, % 6'sı 50-150 kişilik işletmelerde, % 3'ü 151-250 kişilik işletmelerde ve % 18'i de 251 kişiden daha büyük çalışanı olan işletmelerde çalışmaktadır.

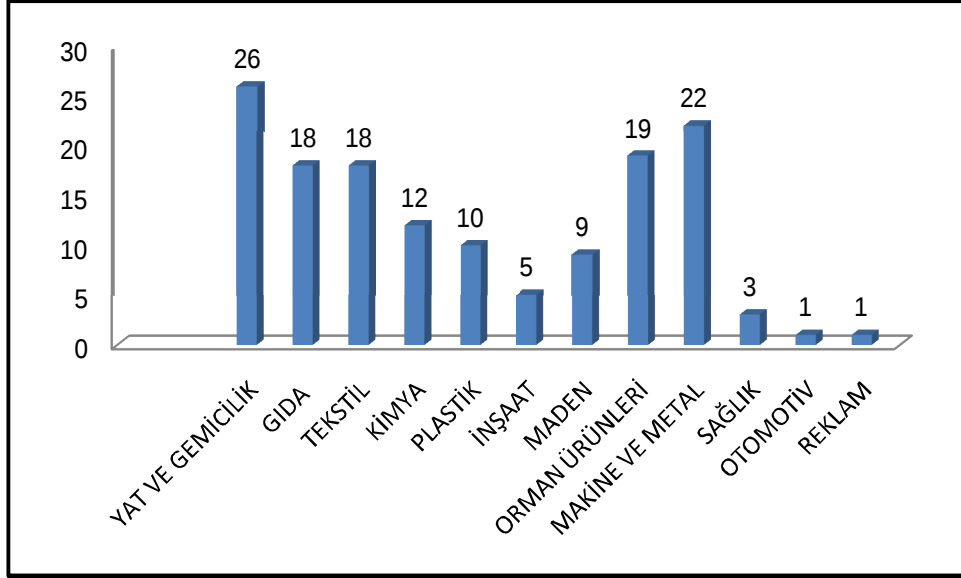
Yalova da sanayi sicil belgesi sahibi belli başlı 144 adet sanayi kuruluşunda istihdam edilen toplam kişi sayısı 6.645 kişidir. En fazla istihdam 1.791 kişi ile tekstil sektöründe bulunmaktadır. Tekstili 803 çalışan ile gemicilik sektörü ve 448 çalışan ile kağıt sektörü izlemektedir. İlde sanayi sicil belgesi alan firmaların sektörlere göre dağılımı *Şekil-3'de* görülmektedir. Şekil incelendiğinde, ilde özellikle gemi inşa sanayinin ön plana çıktığı görülmektedir

Yalova'da; Çiftlikköy/Taşköprü Sanayi Sitesi ve Merkez/Kirazlı Sanayi Sitesi olmak üzere toplu işyeri niteliğinde inşa edilmiş iki adet küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Bu iki küçük sanayi sitesinde yaklaşık 1.125 küçük sanayi işletmesi faaliyet göstermektedir ve 2.050 kişi çalışmaktadır.

Yalova'daki sanayi kuruluşları kendi sahalarında ülkemizin en önemli kapasiteye sahip büyük ölçekli kuruluşlardır. İlde önemli ölçüde istihdam yaratır ve il ekonomisine katkıda bulunmaktadırlar. Tekstil ve kimya sanayinde faaliyet gösteren bu yatırımların tümü özel sektöre aittir. İlde Sanayiciler Derneği'ne kayıtlı önemli kuruluşlar Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş., Aktops Tekstil San. Tic. A.Ş., Ak-Kim Kimya San. A.Ş., Ak-Al Tekstil San. A.Ş., Ak Enerji Elektrik Ür. Otop. Gr. A.Ş., İstanbul Elyaf ve İplik San. Tic. A.Ş., İpek Kağıt San. ve Tic. A.Ş., SCA Packaking Amb. San. ve Tic. Ltd. Şti.

Altınova İlçesi sahil bölümünde 4,2 km'lik bir sahil şeridinde kurulmaya

başlayan 46 adet tersanenin yasal prosedürleri aşılmış, dolgusu tamamlanmış, 26 adet tersane imalata başlamıştır. Yan sanayi ile birlikte yaklaşık 20.000 kişiye iş olanağı yaratması beklenen tesisler, Yalova ve çevresinin işsizlik sorununun çözümünde büyük katkılar sağlayacaktır. 2012 yılı itibariyle, toplam 26 adet tersane faaliyete başlamış ve yaklaşık olarak 6.500 kişi bu tersanelerde çalışmaktadır.



Grafik 3 Yalova İli Sanayi Sicil Belgesi Alan Firmaların Sektörlere Göre Dağılımı

2.12.ULAŞIM VE ARAÇ SAYISI

Karayolu, denizyolu ve havayolu imkanları ile diğer illere bağlı olan Yalova, ulaşımında coğrafi konumu ve İstanbul, Kocaeli ve Bursa gibi merkezlere olan yakınlığı ile birçok avantajlara sahiptir. Kente karayolu ve denizyolu ile yoğun yolcu giriş çıkışı olmaktadır. Yalova, Avrupa ve İstanbul'un Ege ve Akdeniz'e geçiş yolu üzerinde önemli bir konuma sahiptir.

Karayolu

Yalova'da gerek ilçelere olan bağlantılar gerekse komşu illere olan bütün bağlantılar asfalt yollarla sağlanmaktadır. Yalova'nın güneyinde yer alan Bursa İli ile olan karayolu bağlantısı, Samanlı dağları üzerinden geçmesi sebebiyle hem virajlı hem de inişli-çıkışlıdır. Oldukça işlek olan bu yolun standartlarını arttırmaya ve genişletmeye yönelik çalışmalar devam etmektedir. O-33 İstanbul-İzmir Otoyolu'nun tamamlanmış olup bu yol, Yalova-

Havayolu

Yalova, bugün için havayolu ulaşımı imkanına sahip değildir. Fakat Hava Harp Okulu'na ait olan Yalova-Kocaeli karayolu üzerinde bir adet askeri havaalanı bulunmaktadır.

Ayrıca Yalova konum olarak İstanbul'a yakın olması sebebi ile 52 km mesafedeki Sabiha Gökçen Hava Limanını ve 96 km mesafedeki Atatürk Hava Limanını rahatlıkla kullanabilmektedir.

Denizyolu

Yalova, bir kıyı ili olması sebebiyle denizyolu ulaşımına açık olup genellikle Yalova-İstanbul arasında yolcu ve yük taşımacılığı yapılmaktadır. Yalova-İstanbul arasında şehir hatları yolcu vapurları ve deniz otobüsleri ile sadece yolcu taşımacılığı gerçekleştirilirken, arabalı vapurlarla araç ve yolcu taşımacılığı, feribot seferleriyle ise yük, yolcu ve araç taşımacılığı yapılmaktadır. Yalova'dan İstanbul ve Kartal'a düzenli ekspres ve deniz otobüsleri, Armutludan Yenikapı ve Bostancıya deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Ayrıca Yalova'dan Yenikapı'ya ve Pendik'e feribot ve Topçular'dan Eskihisar'a arabalı vapur seferleri yapılmaktadır. Aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi deniz yolu güzergahları arasında 140 dk ile en uzun yolculuk süresi Yalova-Sirkeci hattına, en kısa yolculuk süresi 30 dk ile Yalova-Kartal hattına aittir.

Ulaşım Hattı	Ulaşım Türü	Yolculuk Süresi (dk)
Yalova-Yenikapı	Hızlı Feribot	60
Yalova-Kartal	Deniz Otobüsü	30
Topçular-Eskihisar	Feribot	40
Yalova-Sirkeci	Yolcu Vapuru	140
Yalova-Kartal	Yolcu Vapuru	70
Yalova-Pendik	Feribot	40
Armutlu-Yenikapı-Bostancı	Deniz Otobüsü	60

Tablo 6 Yalova Deniz Yolu Ulaşımı

Yalova'da 9 Kasım 1996 tarihinde yat limanı inşaatına başlanılarak 2010 yılında tamamlanmıştır. Konumu itibari ile Karadeniz ve Ege Denizi arasında seyir eden yatların transit duraklama noktasıdır. 100 tonluk lifte sahip çekek sahası ile Marina, deneyimli kadroya sahip bakım – onarım atölyeleri ve ihtiyaçlarına cevap verebilecek donanımda yat marketi ile de yat sahiplerinin tercih edeceği bir noktadır.

Marina'da bulunan yiyecek ve içecek üniteleri marina misafirlerine birçok alternatifi ile hizmet vermektedir. Deniz yolu ile İstanbul Yenikapı ve Pendik'e ulaşım hemen yanında bulunan terminalden, Kartal'a ise sadece 5 dakikalık yürüme mesafesinde deniz otobüsü ile sağlanabilmektedir. Bu nedenle İstanbul'un iki Uluslararası Havalimanı'na deniz ulaşımından sonra sadece 20 dakikalık araç mesafesindedir.

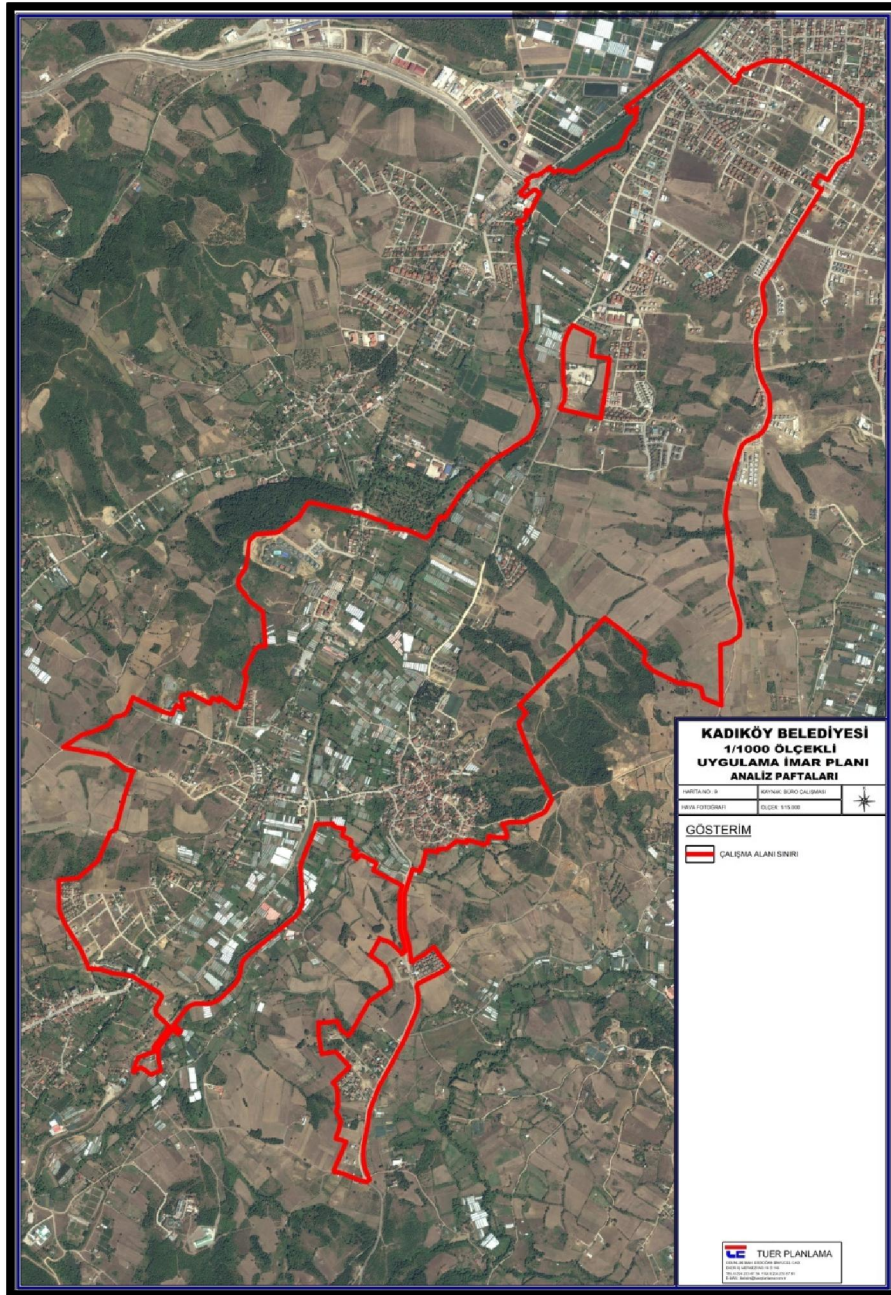
Demiryolu

Yalova ili konum itibarı ile demiryolları ağının dışında kalmaktadır.

3. ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. SINIRLAR

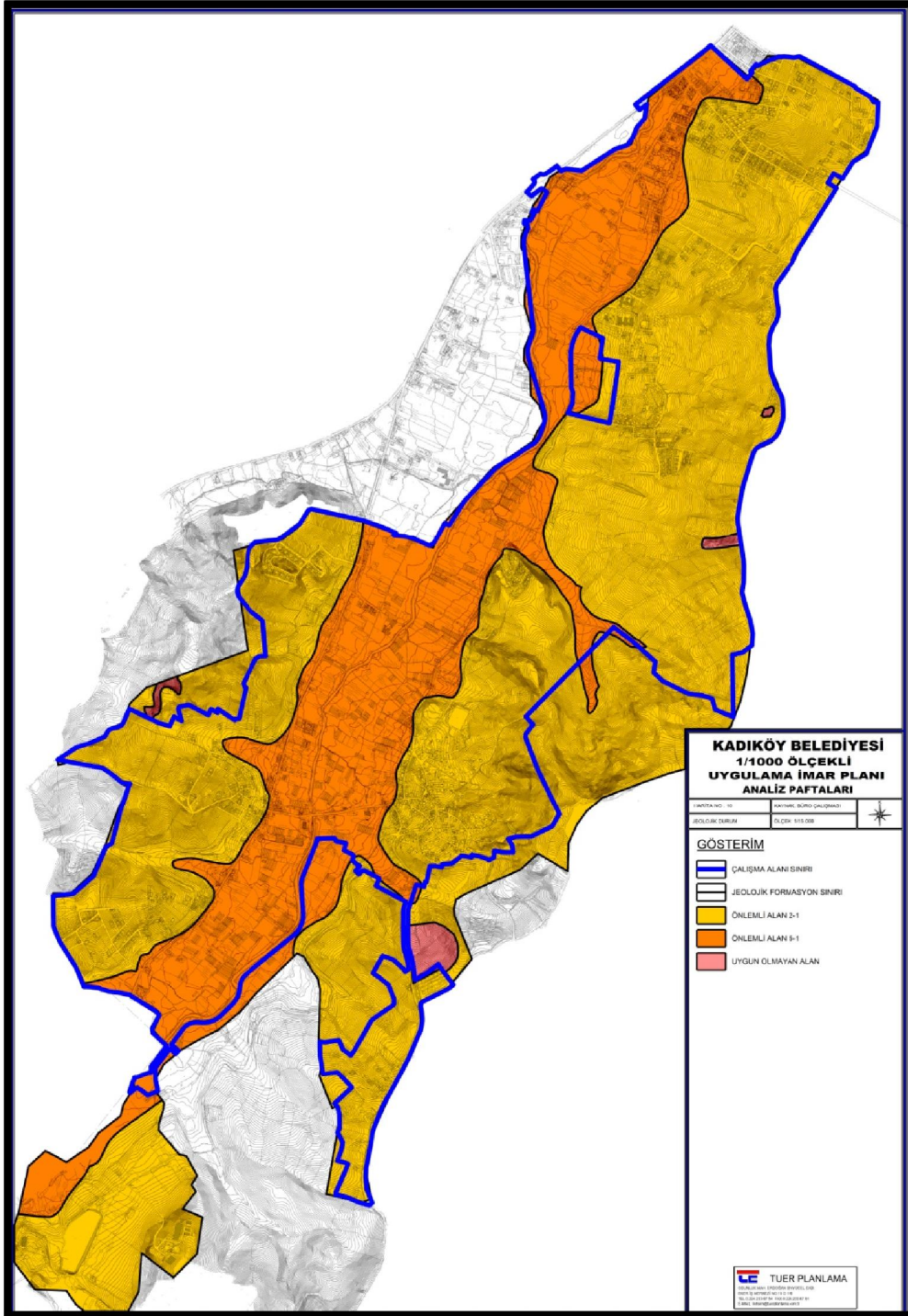
Planlama alanının bulunduğu Kadıköy Beldesi; Marmara Bölgesi'nde, Yalova İli Merkez İlçe sınırları içerisinde yer alır. Planlama alanının kuzeyinde Samanlı köyü, güneyinde Yenimahalle köyü, Batısında Akköy köyü, Doğusunda ise Hacımehmet köyü yer almaktadır. Geleneksel belde merkezinin 1800 metre güneyine, 1.650 metre batısına ve 3.750 metre kuzeyine kadar uzanan planlama alanının toplam büyüklüğü yaklaşık olarak 662 ha'dır.



Harita 8 Planlama Alanı Hava Fotoğrafı

3.2.JEOLOJİK DURUM

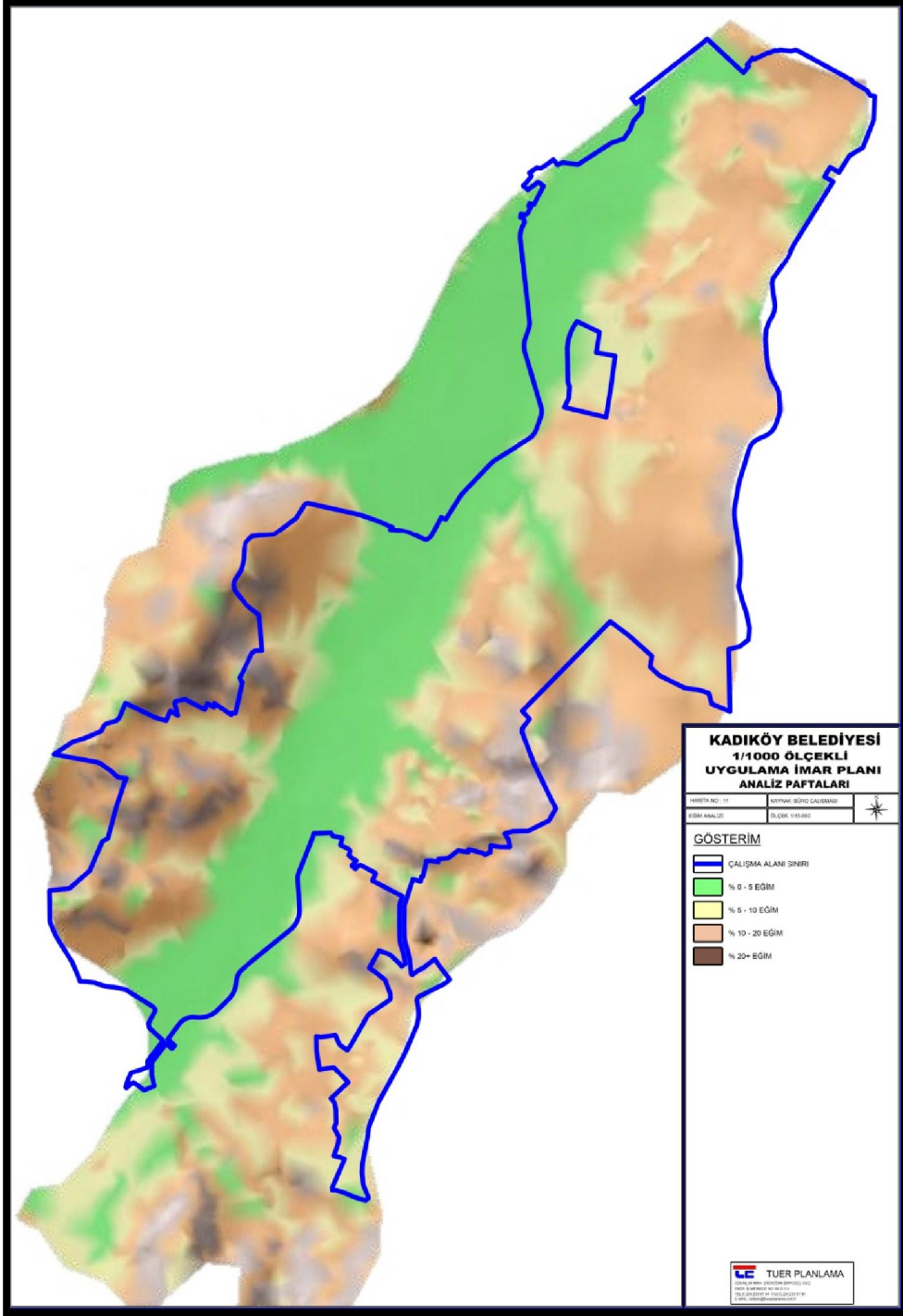
Planlama alanı ve yakın çevresini kapsayan farklı zamanlarda hazırlanarak onaylanmış olan Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporlarında bölgenin zemini 3 e ayrılmıştır. Özellikle Samanlı Deresi ve çevresindeki düzlükler Önemli Alan 5-1, düzlüklerden sonra başlayan yamaçlar Önemli Alan 2-1 ve eğimin arttığı ve kayma riskinin bulunduğu alanlar Uygun Olmayan Alanlar olarak tariflenmiştir.



Harita 9 Planlama Alanı Jeolojik Durum Analizi

3.3.EĞİM ANALİZİ

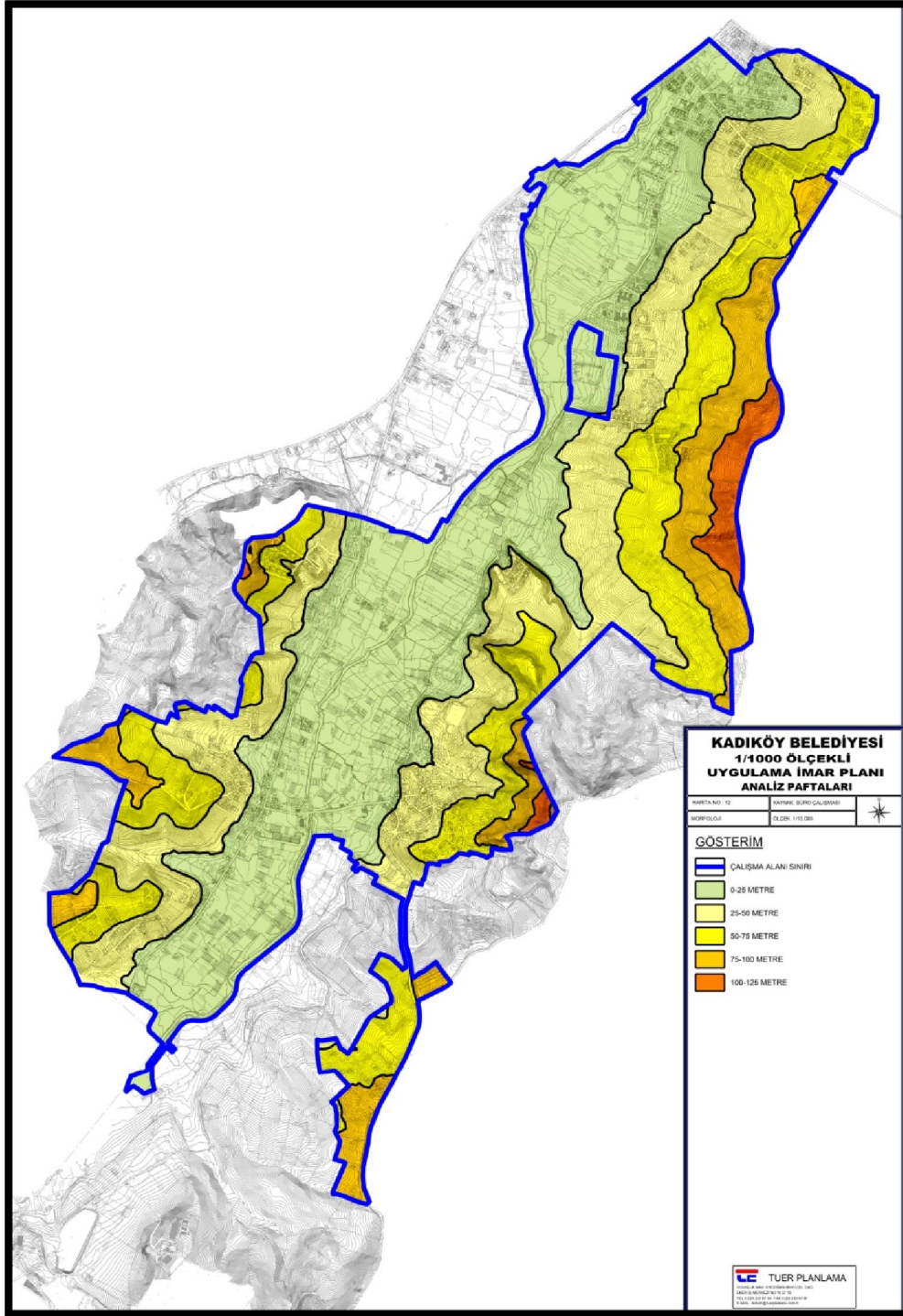
Planlama alanındaki eğim değerlerini incelediğimizde Samanlı Deresinin geçtiği güzergahta %0-5 arasında eğim olduğu, derenin doğu tarafında yükselen topografyada %5-10 ve %10-20 arasında eğim değerlerinin görüldüğü ve derenin batı tarafında yükselen topografyada %10-20 ve %20+ eğim değerlerinin görüldüğü tespit edilmiştir.



Harita 10 Planlama Alanı Eğim Durumu Analizi

3.4.MORFOLOJİ

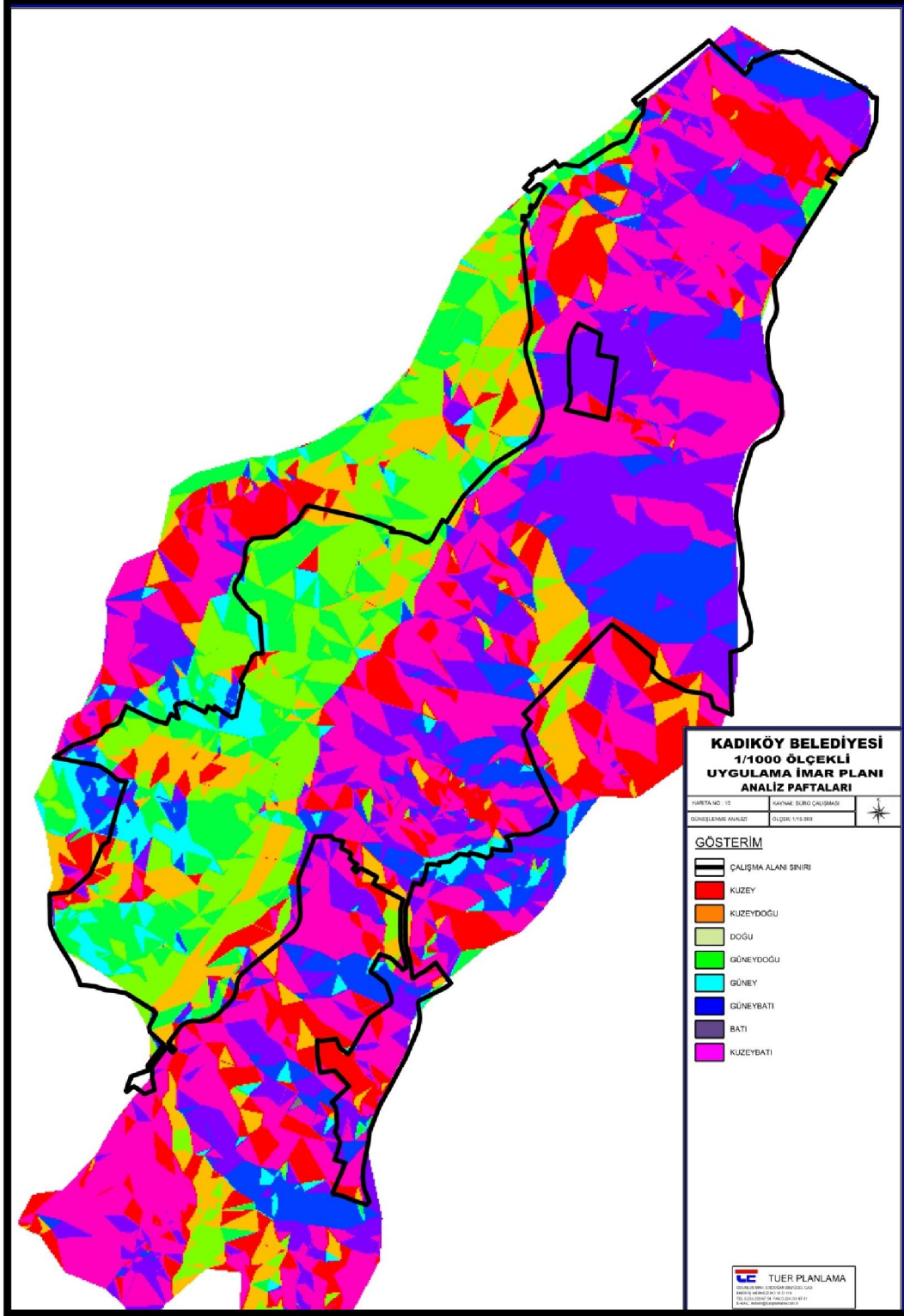
Planlama alanındaki topografya incelendiğinde Samanlı Dere Yatağının geçtiği koridor 0-25 metre kotları arasında yer almaktadır. Derenin doğu tarafında yükselen topografya 100-125 metre seviyelerine kadar çıkmakta, derenin batı tarafında yükselen topografya ise genellikle 75-100 metrede son bulmaktadır.



Harita 11 Planlama Alanı Morfolojik Durum Analizi

3.5.GÜNEŞLENME ANALİZİ

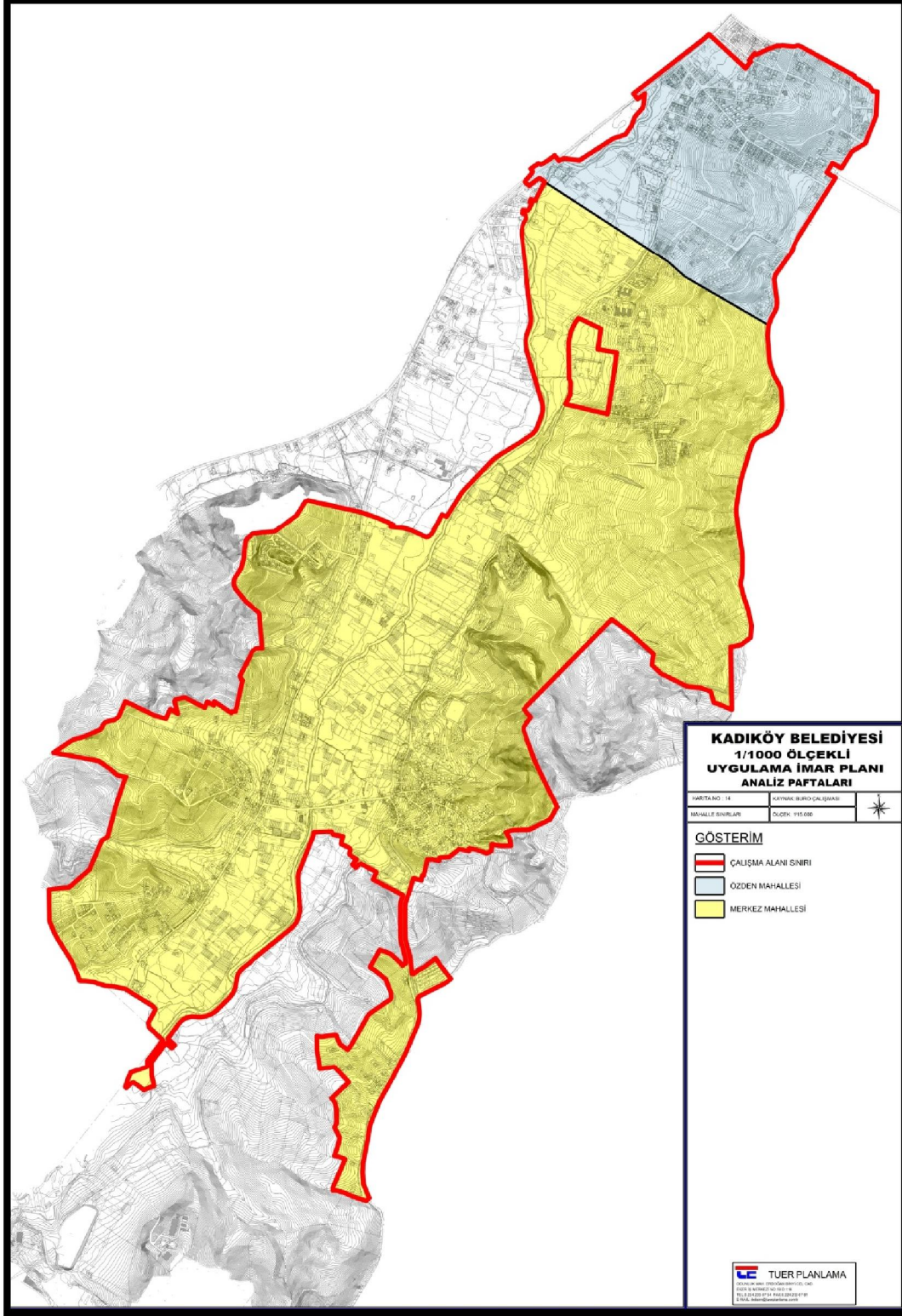
Planlama alanındaki hakim manzara yönü incelendiğinde özellikle batı ve kuzeybatı yönlerinin ağırlıklı olduğu gözlemlenmektedir. Daha sonra doğu ve güneydoğu yönlerinde hakim manzara özelliği oluşmaktadır.



Harita 12 Planlama Alanı Güneşlenme Analizi

3.6.MAHALLE SINIRLARI

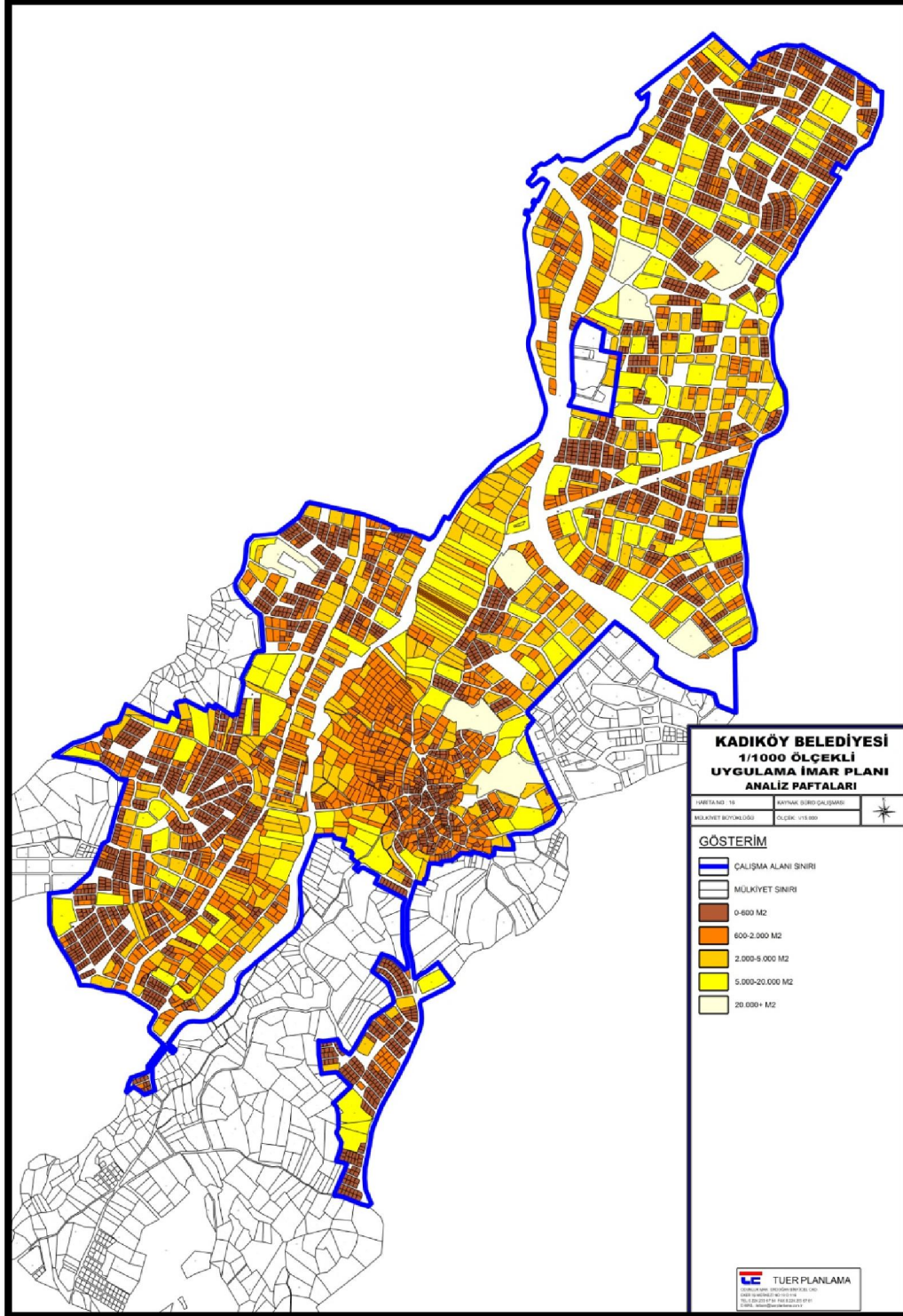
Belde içerisinde iki adet mahalle yer almakta olup bunlar Merkez Mahallesi ve Özden Mahallesi'dir. Her iki mahallede planlama alanı içerisine giriyor olup özellikle Merkez Mahallesi Planlama Alanının büyük bir kısmını oluşturmaktadır.



Harita 13 Planlama Alanı Mahalle Sınırları Analizi

3.8.MÜLKİYET BÜYÜKLÜKLERİ

Planlama alanı içerisinde yer alan parseller 5 farklı büyüklükte sınıflandırılmıştır. Yapılan sınıflandırma sonucunda planlama alanındaki parsellerin %63,78'i 600 m² altında olup bu durum yapılaşmaların %60'ının müstakil parseller şeklinde olacağı sonucunu vermektedir.



Harita 15 Planlama Alanı Mülkiyet Sınırları Analizi

MÜLKİYET M2	ADET	ORAN(%)
0-600 m2	2814	63.78%
600-2.000 m2	1079	24.46%
2.000-5.000 m2	383	8.68%
5.000-20.000 m2	128	2.90%
20.000 + m2	8	0.18%
TOPLAM	4412	100.00%

Tablo 7 Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri Analizi

3.9.MÜLKİYET İMAR UYGULAMALARI

Planlama alanı içerisinde yer alan 4.412 adet parselden 3.621 adetinde 3194 Sayılı İmar Kanunun 15. - 16. ve 18. Maddelerine göre imar uygulaması yapılmıştır. 173 adet parselde henüz herhangi bir imar uygulaması yapılmamış ve 78 adet parselde konut alanı, ticaret alanı, ticaret-konut alanı gibi yapılaşma özelliği taşımayan donatı parselidir.

İmar uygulaması yapılmış olan 3.621 adet parselin toplam büyüklüğü 3.159.695 m² olup uygulama gören parselin ortalama büyüklüğü ise 873 m²'dir.

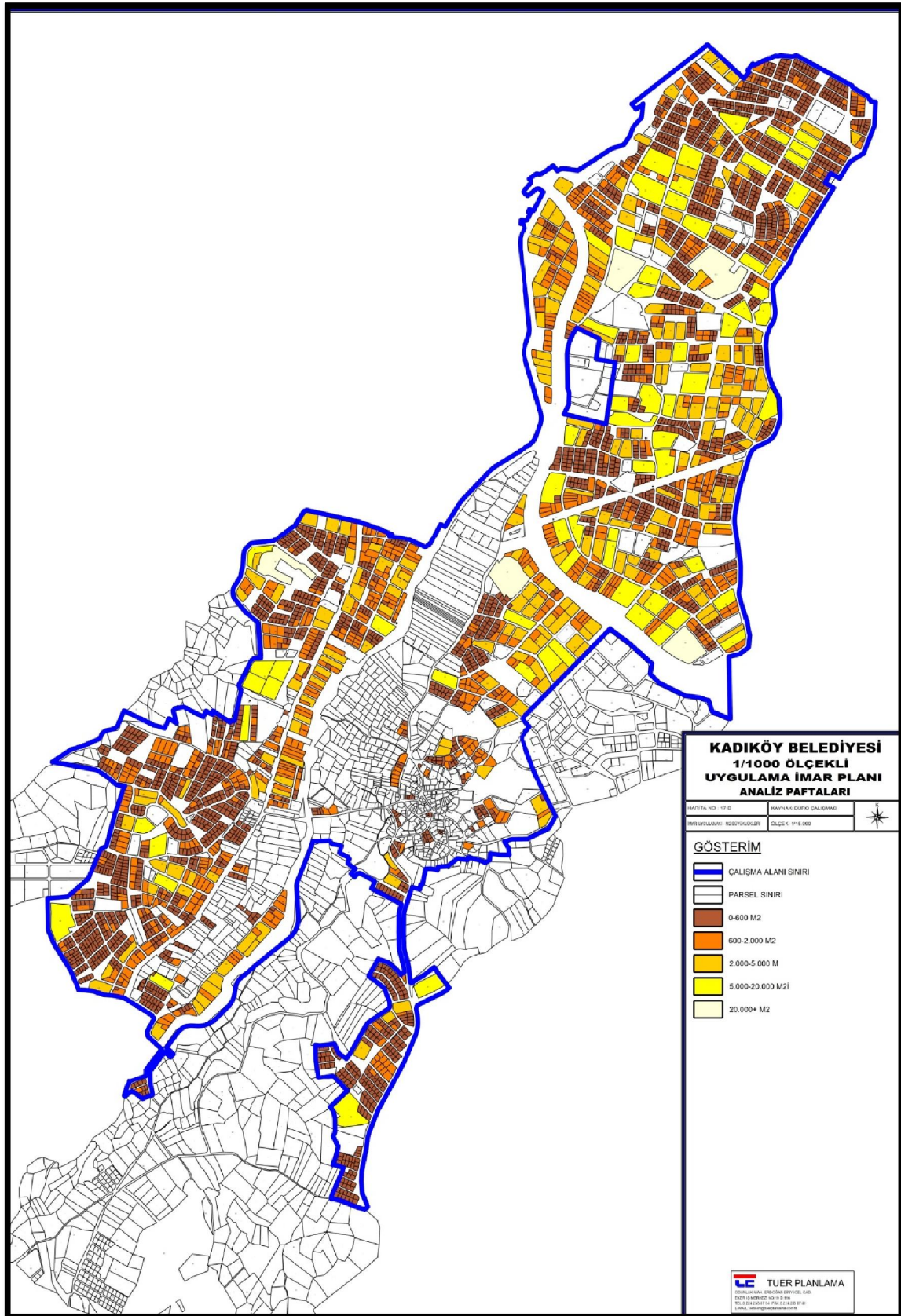
MÜLKİYET-UYGULAMA	ADET	ORAN(%)
UYGULAMA YAPILMIŞ PARSELLER	3621	82.07%
HAM PARSELLER	713	16.16%
DONATI PARSELLERİ	78	1.77%
TOPLAM	4412	100.00%

Tablo 8 Planlama Alanı Uygulama Gören - Görmeyen Parseller Analizi

Planlama alanı içerisinde yer alan ve imar uygulaması gören 3.621 adet parselin ortalama parsel büyüklüğü (873 m² olan değer) 600 m² olarak kabul edilerek yeniden sınıflandırıldığında alandaki parsellerin %71.89'unun 600 m²'den küçük olduğu yani müstakil olarak yapılaşmaya müsait olduğu tespiti yapılmıştır.

MÜLKİYET M2	ADET	ORAN(%)
0-750 m2	2603	71.89%
750-2.000 m2	726	20.05%
2.000-5.000 m2	220	6.08%
5.000-20.000 m2	67	1.85%
20.000 + m2	5	0.14%
TOPLAM	3621	100.00%

Tablo 9 Planlama Alanı Uygulama Gören Parsellerin Ortalama Büyüklüğü Analizi



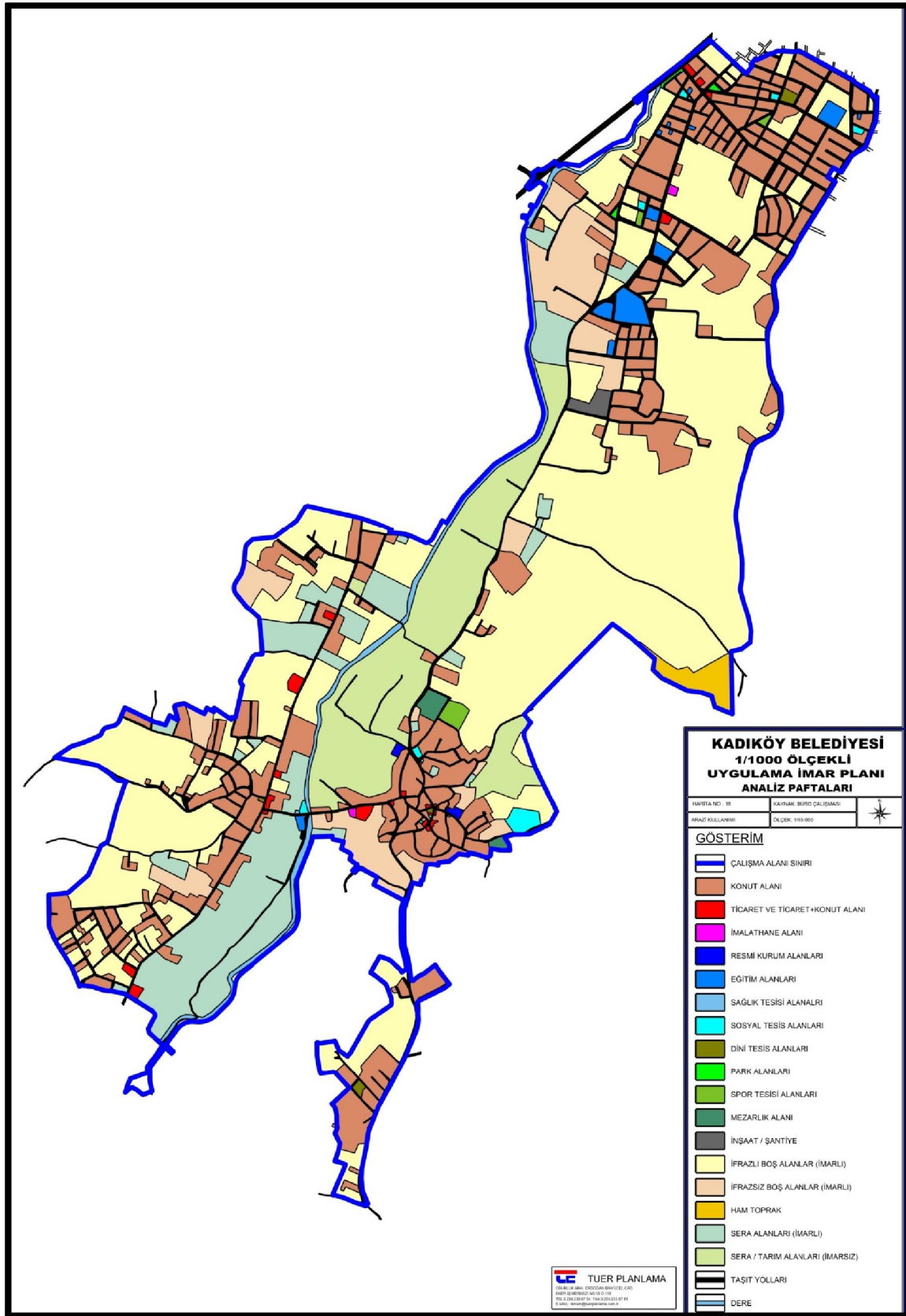
Harita 17 Planlama Alanı Uygulama Gören Parsellerin Ortalama Büyüklüğü Analizi

3.10.ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanının mevcut arazi kullanımını incelediğimizde yapılaşmış konut alanlarının toplam alanın %20,21'ini oluşturduğunu görmekteyiz. Ticaret Alanı ve İmalathane Alanı gibi kentsel çalışma alanları toplam alanın %0,46'sını, Dini Tesis Alanı, Eğitim Alanları, Resmi Kurum, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis, Spor Alanı, gibi kentsel sosyal donatı alanları toplam alanın %1,54'ünü oluşturmaktadırlar. İfrazlı boş alanlar %43,20'lik bir büyüklüğe sahip olup imarlı fakat ifrazsız alanların oranı ise %5,82'dir. İmarlı alanlar içerisinde olup Sera olarak kullanılan alanlar %8,87 ve imarsız alanlar içindeki Sera ve Tarım Alanların oranı da %9,07'dir.

KULLANIM FONKSİYONU	ALAN (m2)	ORAN (%)
DERE	99,778.34	1.49%
DİNİ TESİS	7,850.24	0.12%
EĞİTİM ALANLARI	51,414.09	0.77%
HAM TOPRAK	50,804.89	0.76%
İMALATHANE ALANI	3,176.39	0.05%
KONUT ALANLARI	1,353,365.79	20.21%
MEZARLIK	17,669.60	0.26%
PARK	3,885.26	0.06%
RESMİ KURUM	4,978.31	0.07%
SAĞLIK ALANI	341.35	0.01%
SERA	594,035.41	8.87%
SOSYAL TESİS	23,134.48	0.35%
SPOR ALANI	15,308.17	0.23%
TARIM ALANI	607,413.40	9.07%
TİCARET ALANLARI	27,938.77	0.42%
İFRAZLI BOŞ ALAN	2,892,850.19	43.20%
İFRAZSIZ ALANLAR	390,028.87	5.82%
İNŞAAT ŞANTIYE	15,265.18	0.23%
YOL	537,577.70	8.03%
TOPLAM ALAN	6,696,816.43	100.00%

Tablo 10 Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanımı Dağılımı Analizi



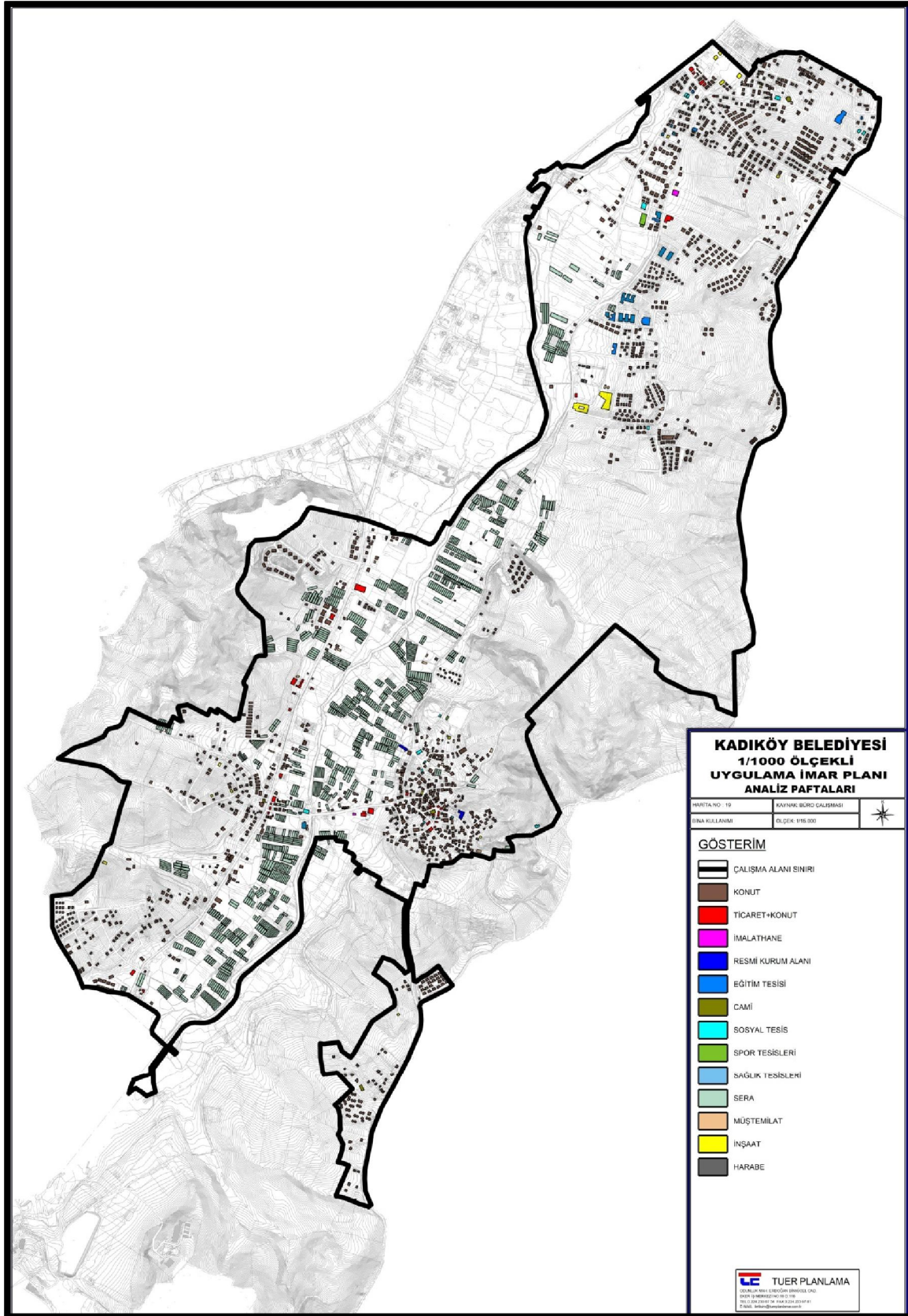
Harita 18 Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanımı Analizi

3.11.BİNA KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde yer alan yapılar kullanım fonksiyonlarına göre ayrılmış ve genel kullanım hesabı yapılmıştır. Alan içerisinde tespit edilen toplam yapı sayısı 2.976'dır. Bu yapılardan 1.652'si (%54,17) Konut olarak kullanılmaktadır. Planlama alanı içerisinde imarlı ve imarsız kısımlarda yer alan Sera yapıları 1.147 olarak tespit edilmiş ve toplam alanın %38'ini oluşturmaktadır. Bu iki kullanım grubu planlama alanında yer alan toplam yapı stokunun %92,71'ini oluşturmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan diğer yapıların dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU	ADET	ORAN (%)
KONUT	1,612	54.17%
TİCARET+KONUT	39	1.31%
İMALATHANE	2	0.07%
RESMİ KURUM ALANI	2	0.07%
EĞİTİM TESİSİ	18	0.60%
CAMİ	4	0.13%
SOSYAL TESİS	16	0.54%
SPOR TESİSLERİ	3	0.10%
SAĞLIK TESİSLERİ	1	0.03%
SERA	1,147	38.54%
MÜŞTEMİLAT	103	3.46%
İNŞAAT	17	0.57%
HARABE	12	0.40%
TOPLAM	2,976	100.00%

Tablo 11 Planlama Alanı Bina Kullanım Fonksiyonları Analizi



Harita 19 Planlama Alanı Bina Kullanım Fonksiyonları Analizi

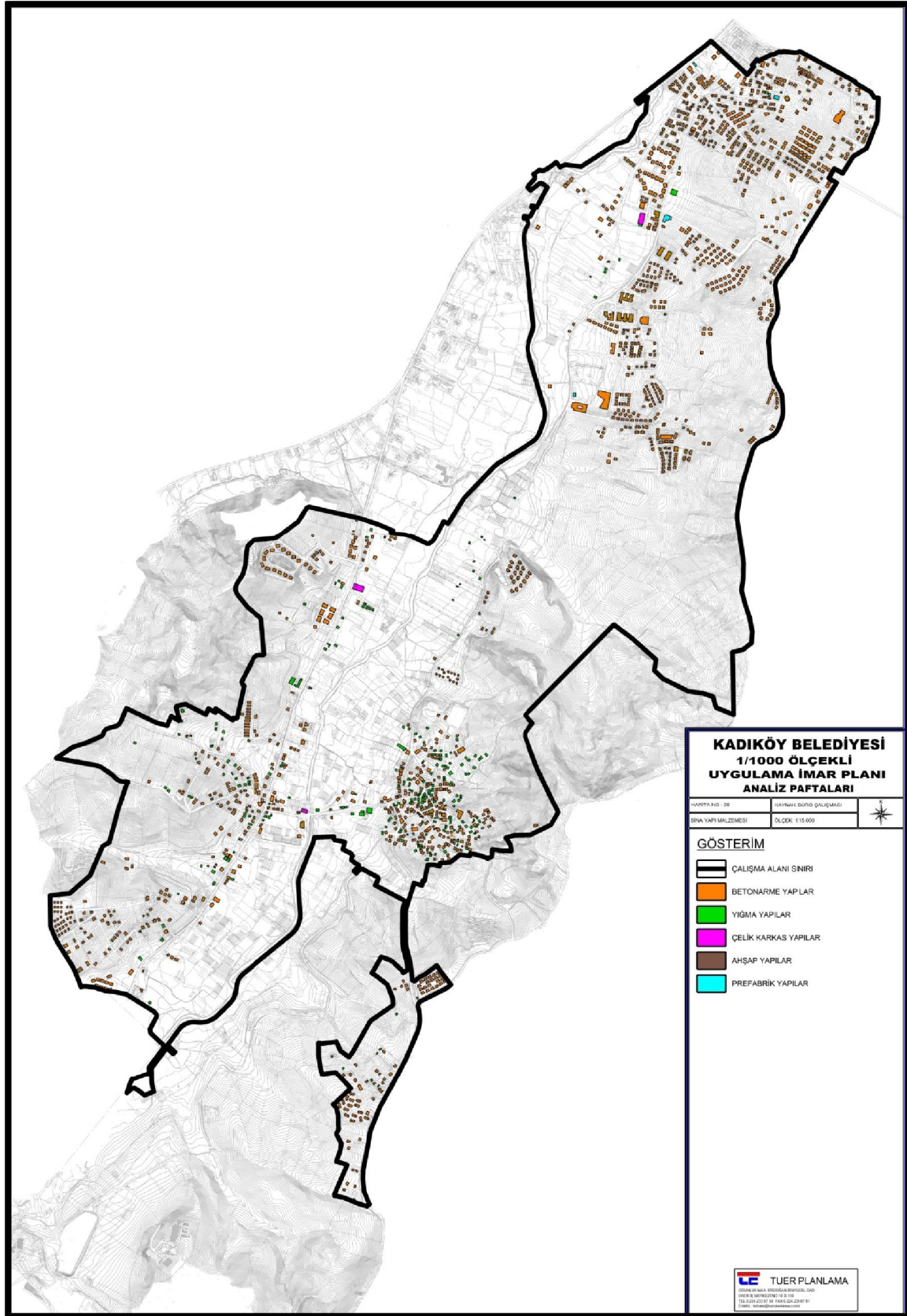
3.12.BİNA YAPIM CİNSİ

Planlama alanı içerisinde yer alan yapılar yapım yöntemlerine göre ayrılmış olup 5 farklı imalat yönteminin kullanıldığı gözlemlenmiştir.

Bina kullanım analizinde yer alan Sera, Harabe ve Müştemilat yapıları Bina Yapım Cinsi analizinde değerlendirme dışında tutulmuştur. Sera, Harabe ve Müştemilat yapılarının değerlendirme dışında tutulması sonrasında planlama alanında yer alan nitelikli bina sayısı 1.714 olarak tespit edilmiştir. Bu yapıların %84,71'i betonarme yapı %14,64'ü yığma yapıdır.

BİNA YAPIM CİNSİ	ADET	ORAN (%)
BETONARME	1,452	84.71%
YIĞMA	251	14.64%
ÇELİK KARKAS	3	0.18%
AHŞAP	2	0.12%
PREFABRİK	6	0.35%
TOPLAM	1,714	100.00%

Tablo 12 Planlama Alanı Bina Yapım Cinsi Analizi



Harita 20 Planlama Alanı Bina Yapım Cinsi Analizi

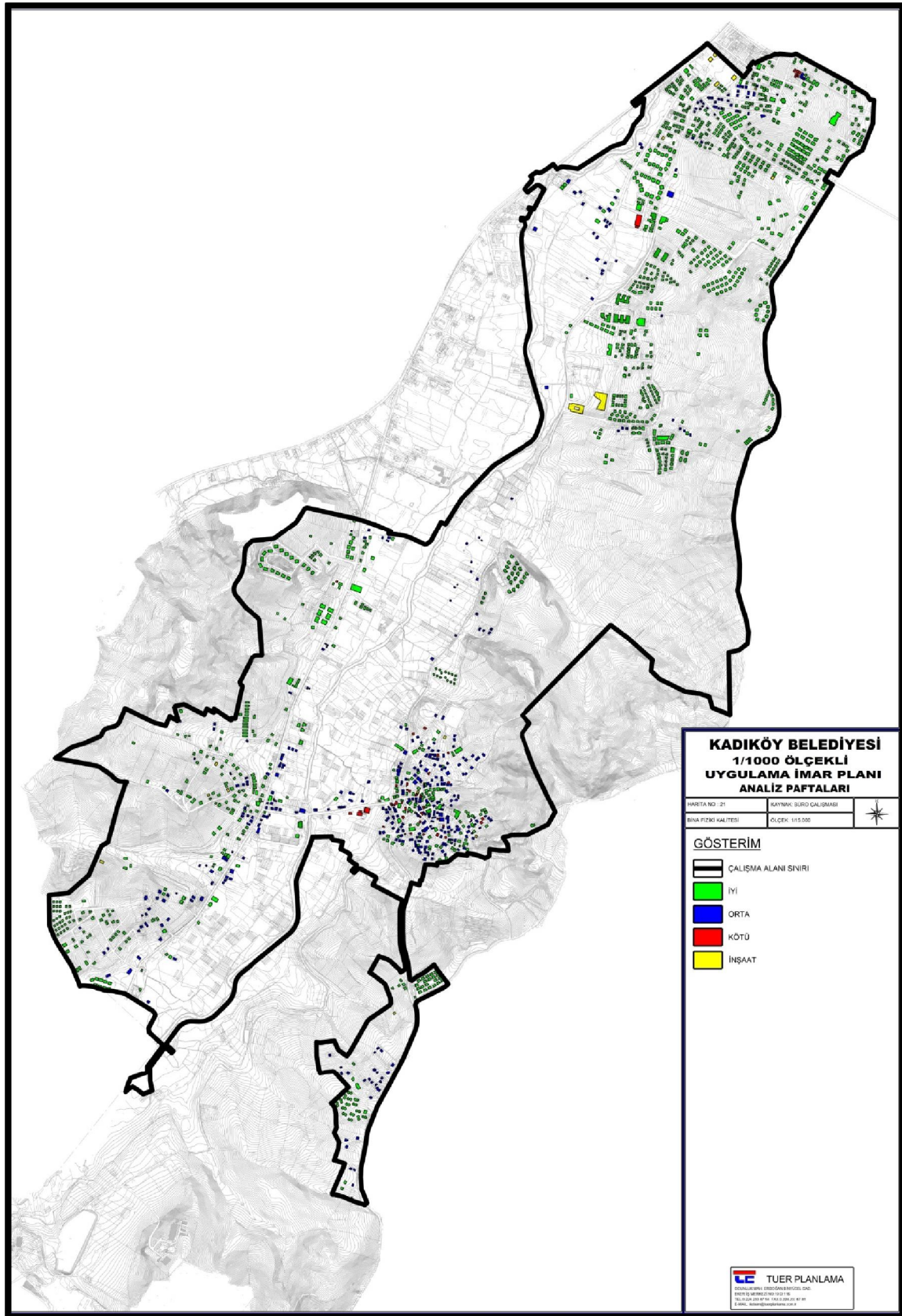
3.13.BİNA FİZİKİ KALİTESİ

Planlama alanı içerisinde yer alan yapılar fiziki kalitelerine göre iyi - orta - kötü durumdaki yapılar ve inşaat halindeki yapılar olmak üzere 4 farklı guruba ayrılmıştır.

Bina kullanım analizinde yer alan Sera, Harabe ve Müştemilat yapıları Bina Fiziki Kalitesi analizinde değerlendirme dışında tutulmuştur. Sera, Harabe ve Müştemilat yapılarının değerlendirme dışında tutulması sonrasında planlama alanında yer alan nitelikli bina sayısı 1.714 olarak tespit edilmiştir. Bu yapıların %71,65'i iyi durumda, %24,45'i orta durumda ve %2,92'si kötü durumdadır.

BİNA FİZİKİ KALİTESİ	ADET	ORAN (%)
İYİ	1,228	71.65%
ORTA	419	24.45%
KÖTÜ	50	2.92%
İNŞAAT	17	0.99%
TOPLAM	1,714	100.00%

Tablo 13 Planlama Alanı Bina Fiziki Kalitesi Analizi



Harita 21 Planlama Alanı Bina Fiziki Kalitesi Analizi

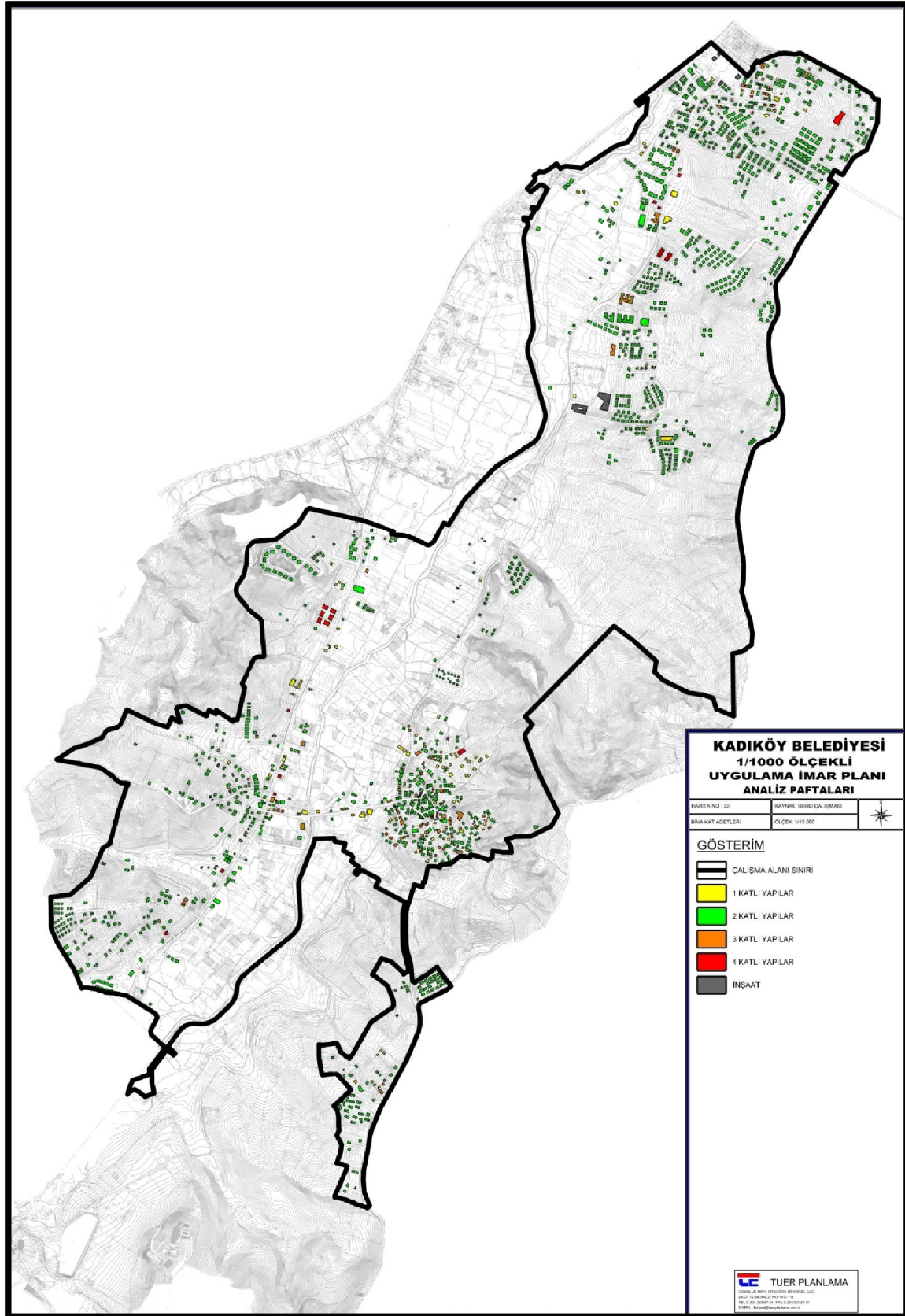
3.14.BİNA KAT ADETLERİ

Planlama alanı içerisinde yer alan yapılar kat adetlerine göre 1 - 2 - 3 - 4 katlı yapılar ve inşaat halindeki yapılar olmak üzere 5 farklı guruba ayrılmıştır.

Bina kullanım analizinde yer alan Sera, Harabe ve Müştemilat yapıları Bina Kat Adetleri analizinde değerlendirme dışında tutulmuştur. Sera, Harabe ve Müştemilat yapılarının değerlendirme dışında tutulması sonrasında planlama alanında yer alan nitelikli bina sayısı 1.714 olarak tespit edilmiştir. Bu yapıların %9,33'ü 1 Katlı Yapı, %84,60'ı 2 Katlı Yapı, %3,85'i 3 Katlı Yapı, %1,23'ü 4 Katlı Yapı ve %0,99'u ise İnşaat Halindeki yapılardır.

BİNA KAT ADETLERİ	ADET	ORAN (%)
1 KATLI YAPILAR	160	9.33%
2 KATLI YAPILAR	1,450	84.60%
3 KATLI YAPILAR	66	3.85%
4 KATLI YAPILAR	21	1.23%
İNŞAAT	17	0.99%
TOPLAM	1,714	100.00%

Tablo 14 Planlama Alanı Bina Kat Adetleri Analizi

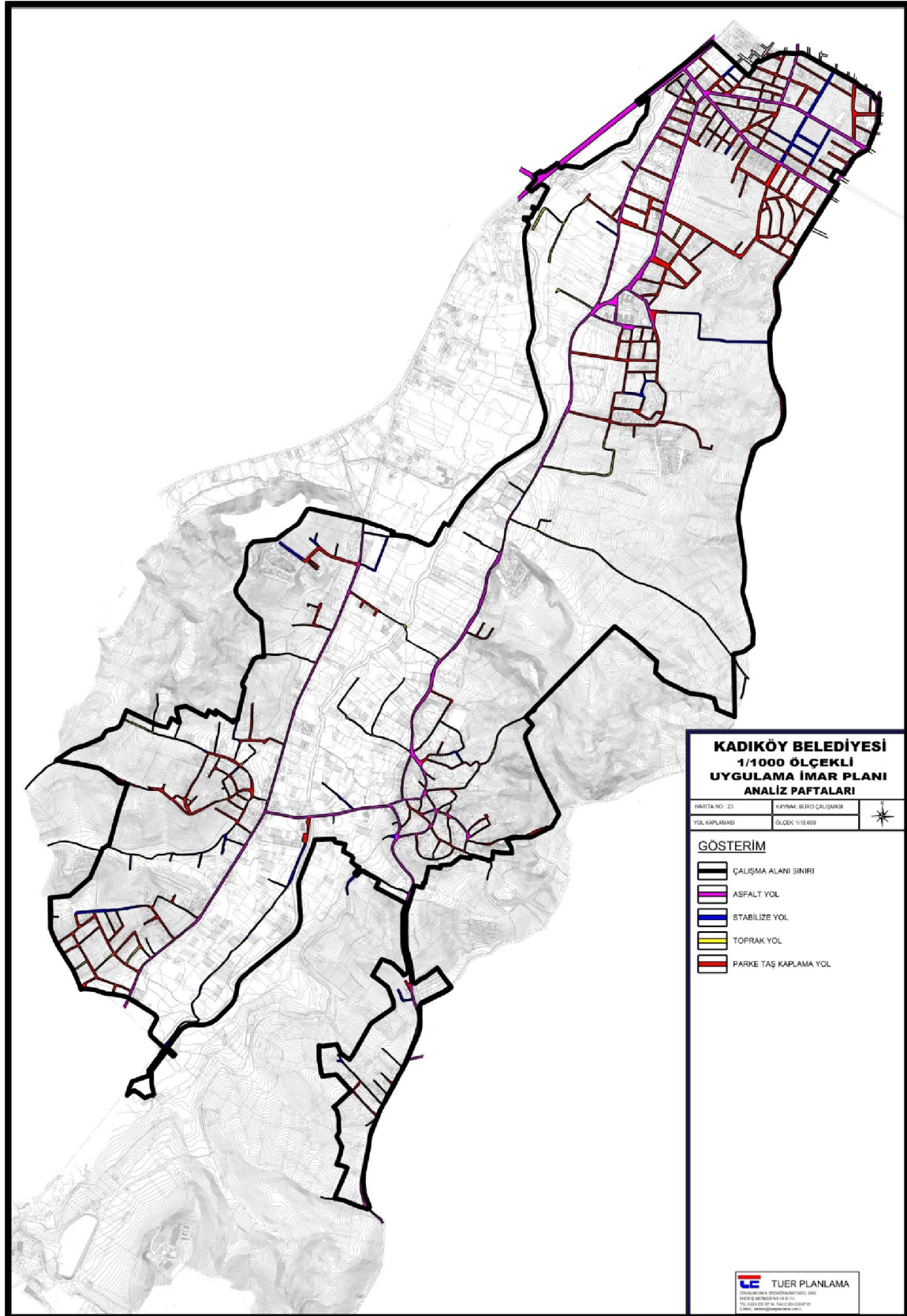


Harita 22 Planlama Alanı Bina Kat Adetleri Analizi

3.15.YOL KAPLAMASI

Planlama alanı içerisinde yer alan yaya / taşıt yolları üst kaplamaları açısından Asfalt Yol, Stabilize Yol, Toprak Yol ve Parke Taş Kaplama Yol olmak üzere 4 farklı gruba ayrılmıştır.

Planlama alanında yer alan asfalt yollar özellikle beldeye ulaşımı sağlayan ana yol olan Termal Caddesi ve Termal Caddesinden beldeye doğru gelen diğer ana ulaşım aksları olan Kadı Caddesi, Ahmet Yesevi Caddesi, Fatih Caddesi ve Kurtköy Caddesidir. Parke Taş Kaplamalı yollar düzenli mevcut konut alanlarının bulunduğu sokaklarda ve köy içindeki sokaklarda tespit edilmiştir. Stabilize ve Toprak Yollar tarım arazilerine erişim sağlayan yollar statüsündedir.

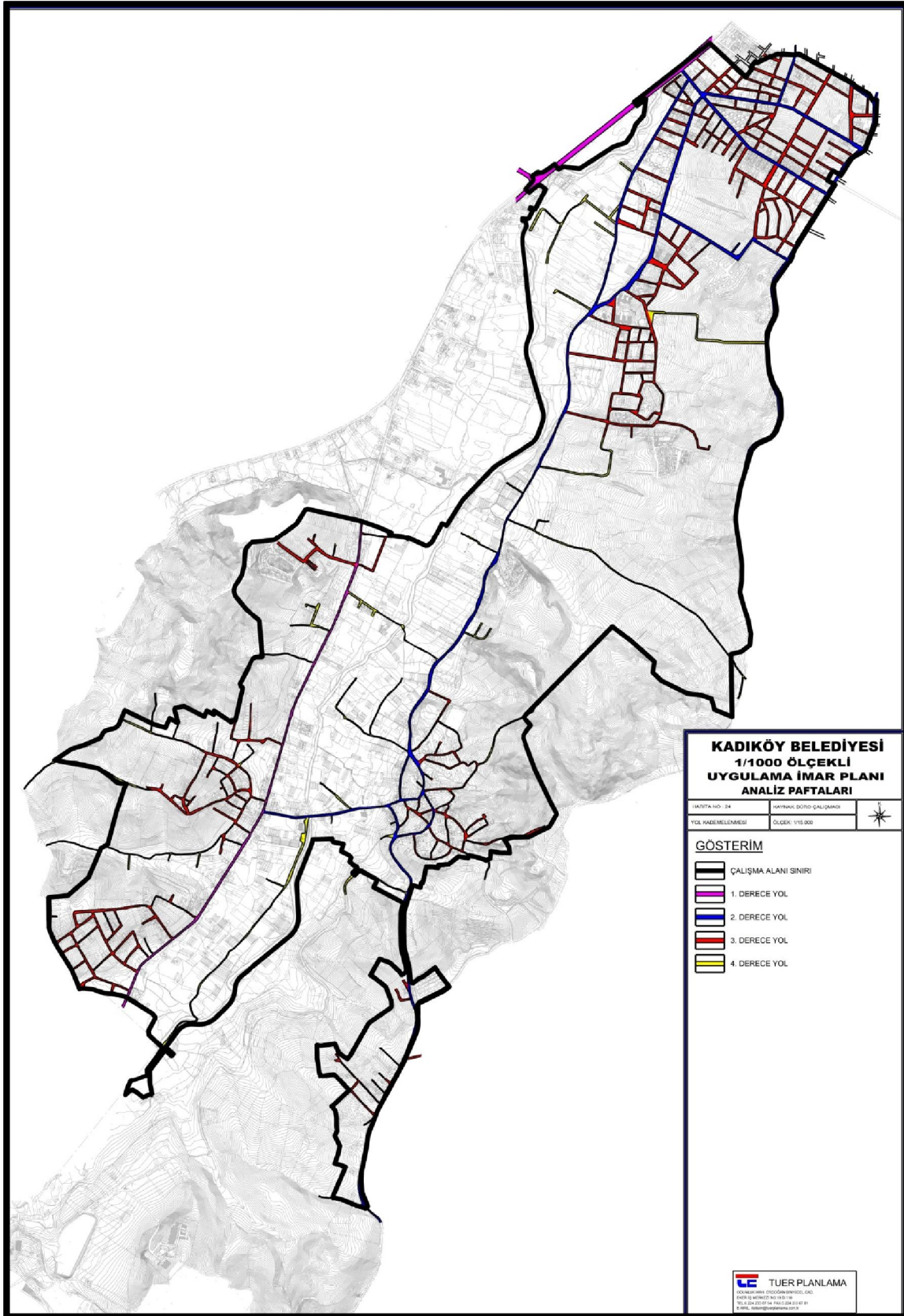


Harita 23 Planlama Alanı Yol Kaplamaları Analizi

3.16.YOL KADEMELENMESİ

Planlama alanı içerisinde yer alan yaya / taşıt yolları işlevlerinin önemi ve yoğunluğu açısından 1. Derece Yol, 2. Derece Yol, 3. Derece Yol ve 4. Derece Yol olmak üzere 4 farklı gruba ayrılmıştır.

Planlama alanında yer alan 1. Derece Yol beldenin diğer yerleşimler ile bağlantısını sağlayan ana yol olan Termal Caddesidir. 2. Derece Yollar Termal Caddesinden beldeye giriş ve çıkışların sağlandığı ana ulaşım aksları olan Kadı Caddesi, Ahmet Yesevi Caddesi, Fatih Caddesi ve Kurtköy Caddeleridir. 3. Derece Yollar beldeye yer alan mevcut konut alanlarının bulunduğu sokaklarda ve köy içindeki sokaklardır. 4. Derece Yollar tarım arazilerine erişim sağlayan diğer yollardan oluşmaktadır.

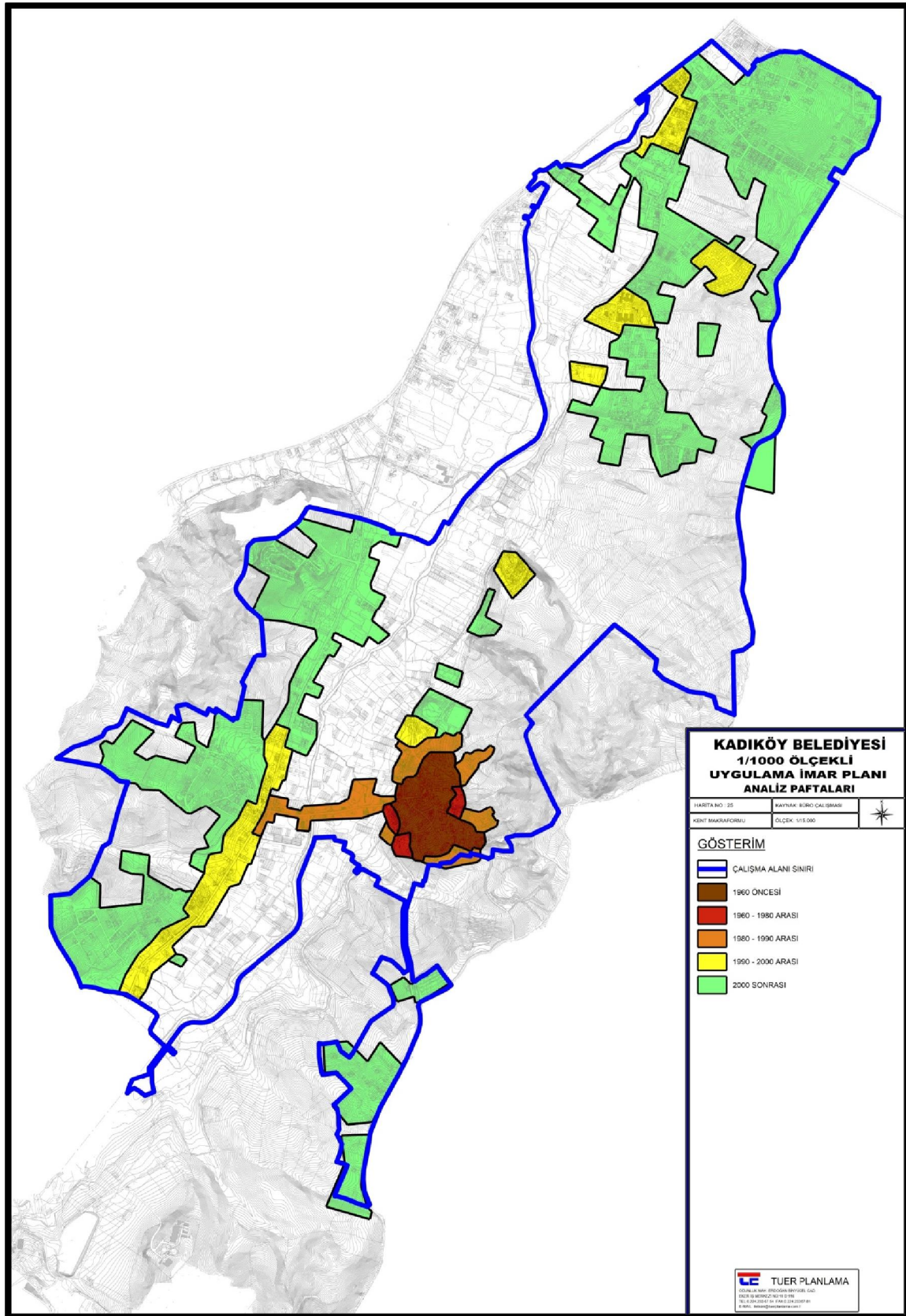


Harita 24 Planlama Alanı Yol Kademelenmesi

3.17.KENT MAKROFORMU

1879 yılında başlayan Osmanlı-Rus savaşından sonra Batum yöresinden gelen göçlerle Paşaköy ve Kurtköy'e yerleşen göçmenlerin oluşturduğu Kadıköy, kurulduğundan beri aynı adla anılmaktadır. 7 Haziran 1992'de belediye statüsü alarak beldeye dönüşmüştür.

Beldedeki yapılaşmalar 1960 Öncesi, 1960-1980 Arası, 1980-1990 Arası, 1990-2000 Arası ve 2000 Sonrası olarak 4 farklı guruba ayrılmıştır. Geleneksel köy merkezi ve yakın çevresindeki yapılaşmalar 1960 Öncesi, 1960-1980 Arası, 1980-1990 Arası dönemlerde gerçekleşmiştir. 1990-2000 Arasındaki dönemde beldenin geleneksel merkezinin dışında Termal Caddesi üzerinde ve kuzeyde Yalova Belediyesi sınırına komşu olan alanlarda mevzii yapılaşmalar oluşmuştur. 2000 sonrası dönemde ise Termal Caddesi civarındaki yapılaşmalar ve Yalova Belediyesi sınırına komşu olan alanlardaki yapılaşmalar artarak günümüzdeki kent makroformunu oluşturmuştur.



Harita 25 Planlama Alanı Kent Makroformu

3.18.DOKU ANALİZİ

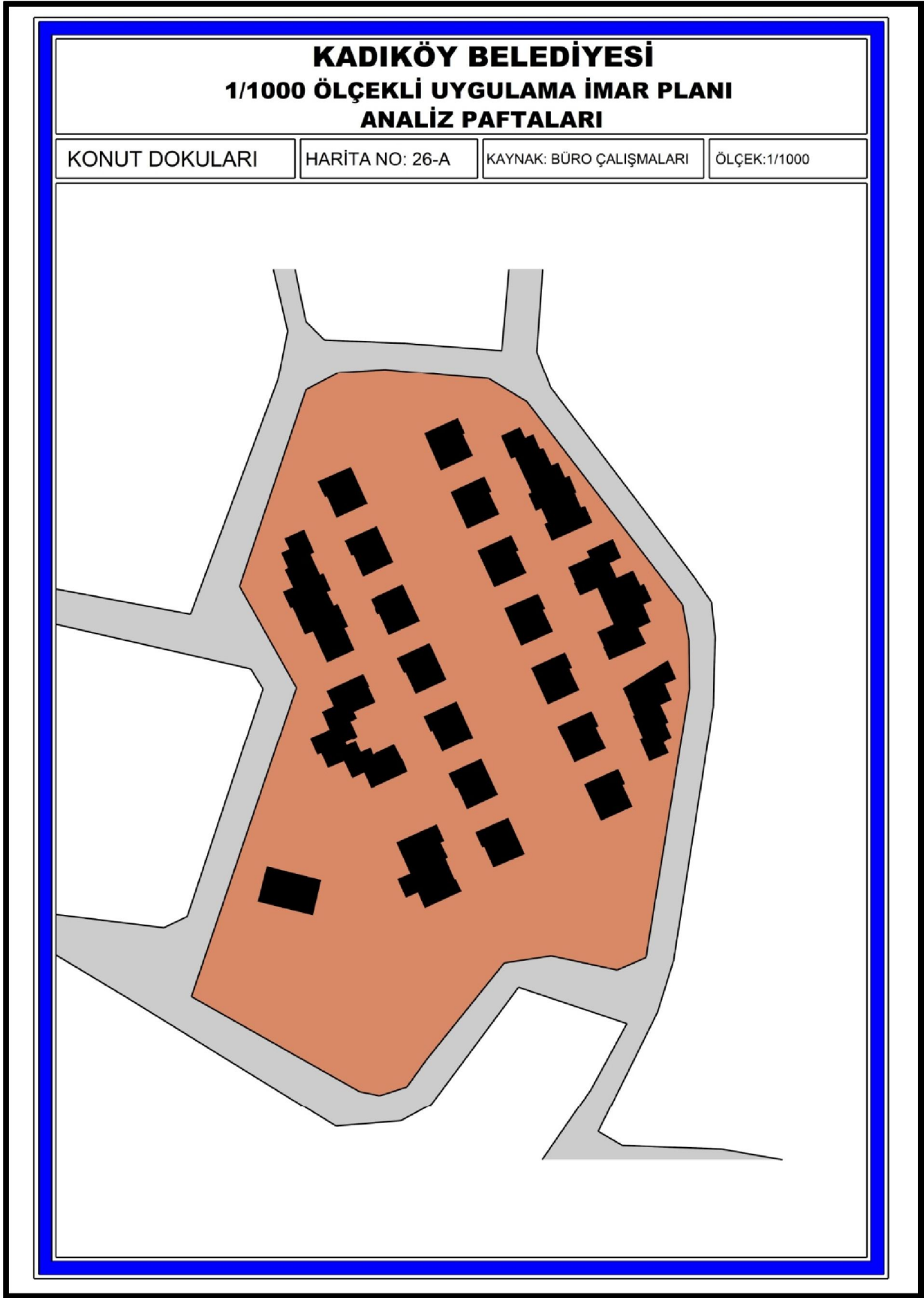
Planlama alanı içerisinde yer alan imar adaları incelendiğinde temel olarak 4 farklı yapılaşma dokusu tespit edilmiştir.

Tip-1: Planlama alanında imar uygulaması yapılarak oluşturulan kimi zaman imar adaları büyüklüğünde kimi zaman büyük parseller olarak içerisinde bir çok yapının yer aldığı site düzenindeki yapılaşma modeli bölgede sıklıkla karşılaşılan bir yapılaşma düzenidir. Kendi içerisinde komşuluk ilişkilerinin kurulduğu dışı kapalı bir yapılaşma formu olarak tanımlanabilir.

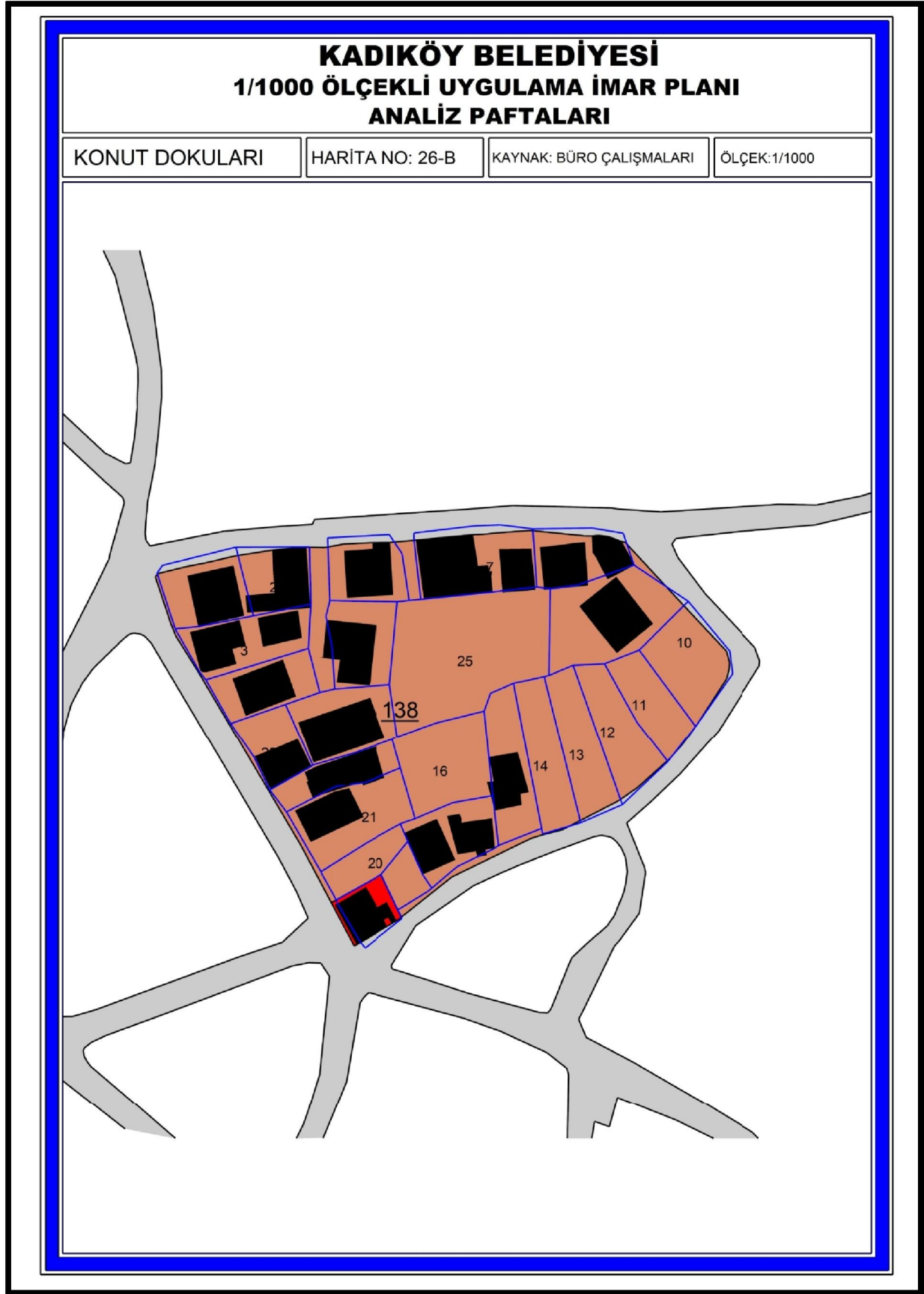
Tip-2: Geleneksel köy merkezi olarak tariflenen ve beldenin kurulduğu, en eski yapı stoklarının yer aldığı ve organik olarak gelişen, çoğunlukla düzensiz parselasyon ve yollardan oluşan dokulardır. Planlama alanı içerisinde sadece belde merkezinde gözlemlenmektedirler.

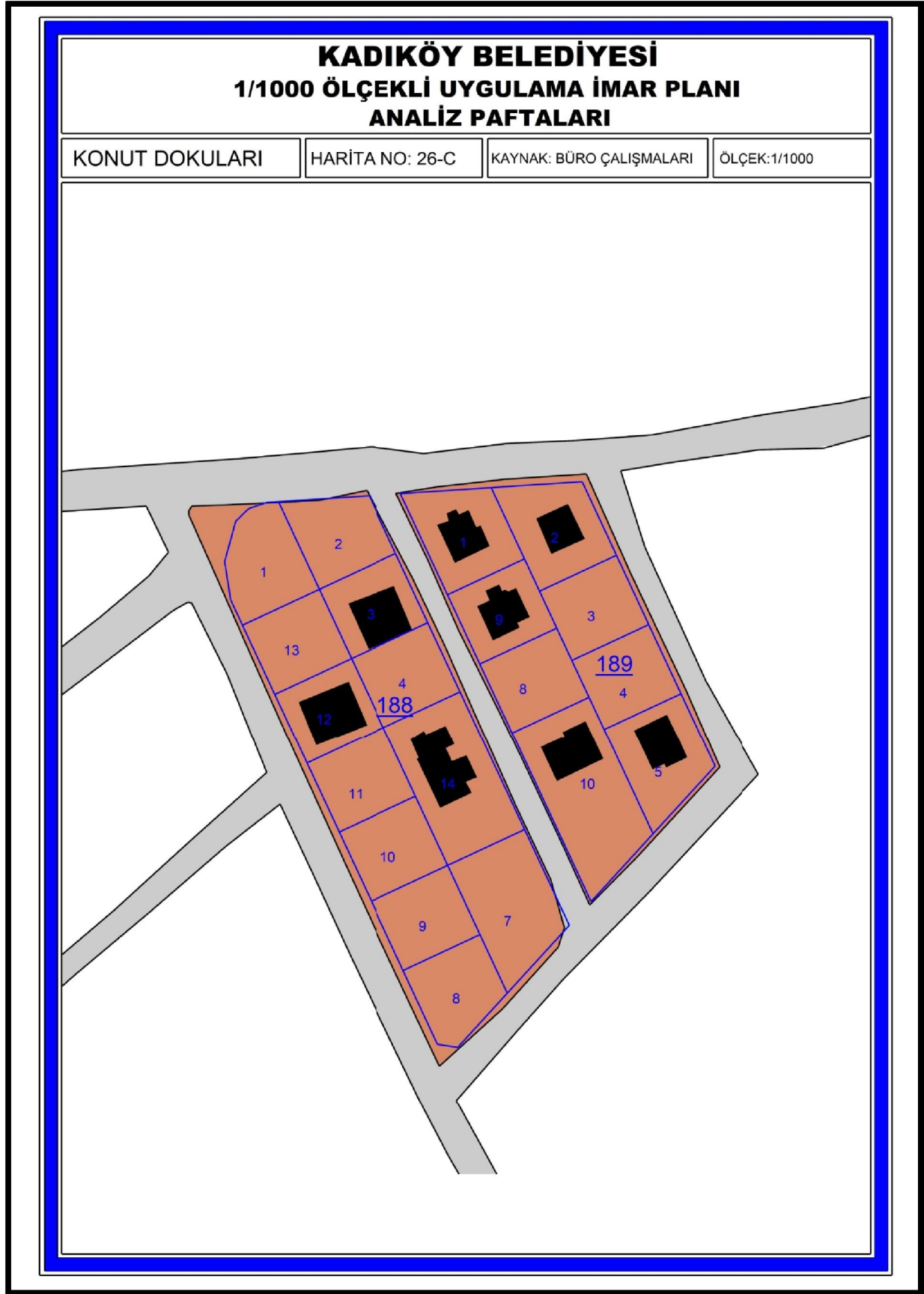
Tip-3: Planlama alanının her yerinde en yüksek oranda gözlemlenen düzgün geometrik şekillere sahip olan ve klasik parselasyon olarak tariflenen, yakın komşuluk ilişkilerinin kurulduğu sokak yapılaşmalarından oluşmaktadır.

Tip-4: Planlama alanı içerisinde yer kırsal karakterli alt bölgeler olarak tariflenen, genellikle imar sahası dışında yer alan, aktif olarak tarım ve seracılığın yapıldığı parseller içerisindeki seyrek yoğunlukta konut yapılarının oluşturduğu yapı düzenidir.



Harita 26 Doku Analizi Tip-1





Harita 28 Doku Analizi Tip-3

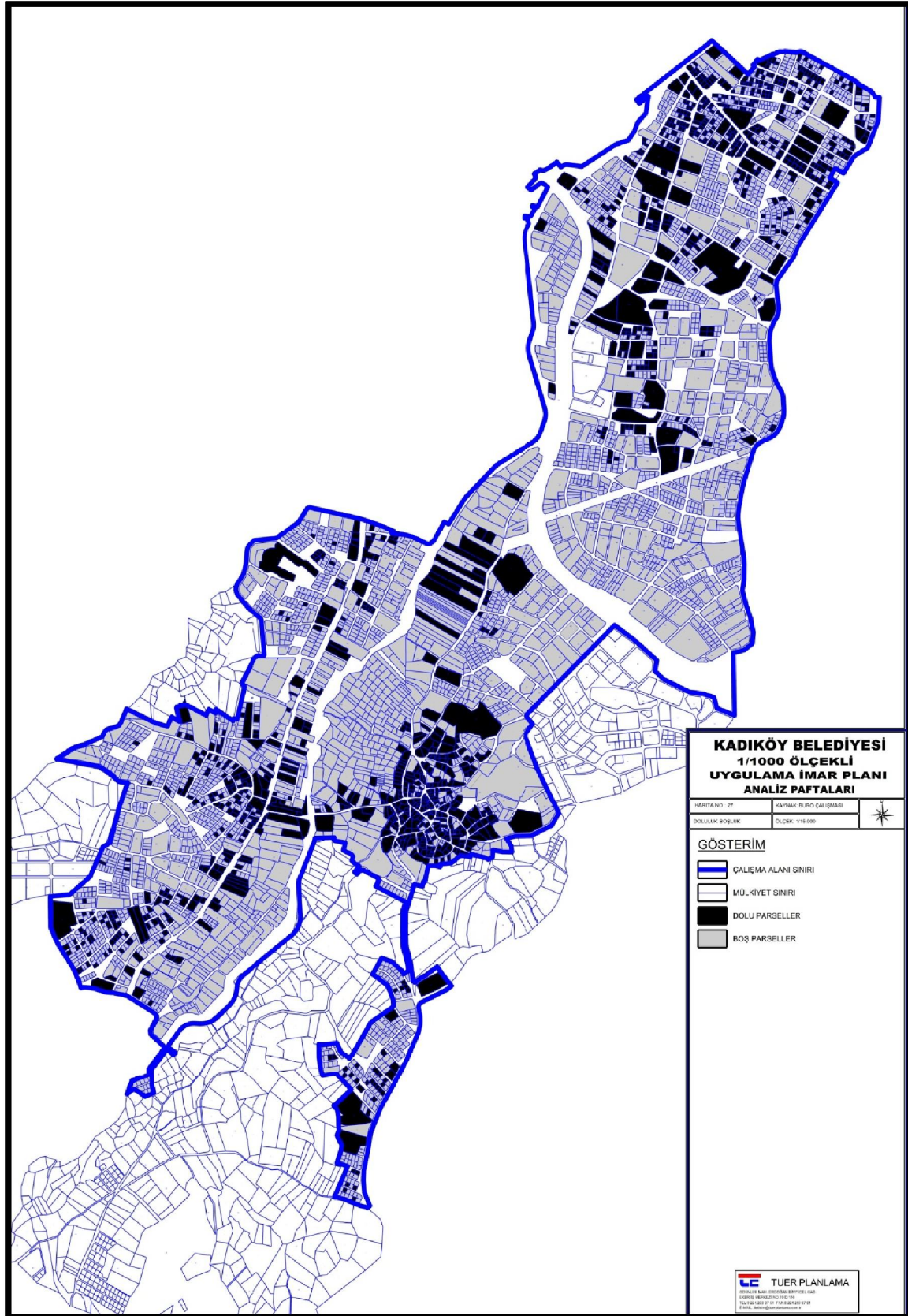


3.19.DOLULUK-BOŞLUK

Planlama alanı içerisinde yer alan 4412 adet parselin üzerinde yapı yer alıp almamasına göre oluşturulan doluluk-boşluk analizine göre toplamda 1073 adet parsel üzerinde yapılaşmalar tespit edilmiş olup yapılaşma oranı planlama alanının %24,34'üne tekabül etmektedir.

MÜLKİYET M2	ADET	ORAN(%)
DOLU PARSELLER	1074	24.34%
BOŞ PARSELLER	3338	75.66%
TOPLAM	4412	100.00%

Tablo 15 Planlama Alanı Doluluk Boşluk Analizi



Harita 30 Planlama Alanı Doluluk-Boşluk Analizi

3.20.KORUMA STATÜSÜ VERİLMİŞ ALANLAR

3.20.1.SİT ALANLARI

Kadıköy Belediyesi planlama alanı sınırları içerisinde herhangi bir arkeolojik, kentsel tarihi ve doğal sit alanı bulunmamakla birlikte planlama alanı içerisinde herhangi bir anıtsal yapı, kültür varlığı ve ya kalıntı bulunmamaktadır.

3.20.2.ULUSLAR ARASI SÖZLEŞMELERLE KORUNAN ALANLAR

Kadıköy Belediye sınırları içerisinde uluslararası sözleşmelerle korunan alan bulunmamaktadır.

3.20.3.SULAK ALANLAR

Kadıköy Belediye sınırları içerisinde sulak alan bulunmamaktadır.

3.20.4.ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERİ

Kadıköy Belediye sınırları içerisinde özel çevre koruma bölgesi bulunmamaktadır.

3.20.5.MİLLİ PARKLAR

Kadıköy Belediye sınırları içerisinde milli park bulunmamaktadır.

3.20.6.İÇME SUYU HAVZALARI

Kadıköy Belediye sınırları içerisinde içme suyu havza sınırları yer almamaktadır.

3.21.ORMAN ALANLARI, MERA, YAYLAK, KIŞLAK ALANLARI

Kadıköy merkezin güneyinde planlama alanının dışında 310.325,92 m² alana sahip Kadıköy Devlet Ormanı yer almaktadır

3.22.KÜLTÜR VE TURİZM GELİŞİM VE KORUMA BÖLGELERİ, TURİZM MERKEZLERİ

3.22.1.KÜLTÜR VE TURİZM GELİŞİM VE KORUMA BÖLGELELERİ

Planlama alanı içerisinde kültür ve turizm gelişme ve koruma bölgesi yer almamaktadır.

3.22.2.TURİZM MERKEZLERİ

Planlama alanı içerisinde turizm merkezi yer almamaktadır.

3.23.LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI

Yalova İl genelinde herhangi bir lojistik köy veya merkez bulunmamaktadır.

3.24.MADEN SAHALARI

Kadıköy Belediye sınırları içerisinde maden sahası bulunmamaktadır.

3.25.ASKERİ ALANLAR VE ASKERİ YASAK BÖLGELER

Kadıköy Belediye sınırları içerisinde askeri alan veya askeri yasak bölgeler bulunmamaktadır.

3.26.MANİA PLANLARI

Alana en yakın havalimanı Bursa Yenişehir havalimanı olup mania sınırı içerisinde yer almamaktadır.

4.SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Kadıköy Beldesi, Yalova Merkez İlçe içerisinde yer almaktadır. Yalova İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi sınırları içinde kalan, 39 - 40° kuzey enlemi, 29 - 61° doğu boylamları arasında denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metredir. 839 kilometrekarelik alanı ile ülke yüzölçümünün %0,11'lik bölümünü kapsamaktadır.

İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli İli, güneyinde Bursa İli (Orhangazi-Gemlik) ile Gemlik Körfezi yer almaktadır.

Kadıköy Beldesinin yüzölçümü 860,34 hektar olup; Merkez ve Özden Mahallelerinden oluşmaktadır.

Planlama alanı içerisinde yapılan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüdü neticesinde alan içerisinde önlem alınarak yapılaşacak alanlar ile uygun olmayan alanlar ve afete maruz bölgeler belirlenmiştir.

Yalova İli'nin kıyıları girintili ve çıkıntılı bir özellik göstermez. Sahil şeridi dar olmakla birlikte, doğal plaj özellikleri göstermektedir. Yalova, doğu kıyılarındaki düzlükler dışında dağlık bir araziye sahiptir. Kadıköy Beldesinde eğim genel olarak az olup alanın orta kesimlerinde %0-5 arasında değişmektedir.

Kadıköy Beldesinin yükselti analizi yapıldığında plan sınırı içerisindeki en yüksek değerlere alanın doğu ve batısında rastlanmaktadır. Yükseklik değerleri alanın ortasında düşmekte, 0-20 metre arasında değişmektedir. Planlama alanında maksimum yükseklik 100-110 metreye ulaşmaktadır.

Beldenin bakı analizi yapıldığında alanın güneş ışınlarını en fazla güneybatı ve kuzeybatıdan aldığı görülmektedir. Alanın eğimsiz olduğu noktalarda güneş ışınlarının doğudan geldiği görülmüştür

Alanda genel itibariyle ilin de genel bitki örtüsü olan makilik, meyve ağaçlarının bulunduğu ağaçlık alanlar ve zeytinlikler mevcuttur. Ağaçlık alanlarda at kestanesi, meşe, akçaağaç alan dahilinde görülen ağaçlardır. Güneyde orman alanı bulunmaktadır.

Kadıköy Belediye sınırları içerisinde uluslararası sözleşmelerle korunan alan, özel çevre koruma bölgesi, milli park, kültür ve turizm gelişme ve koruma bölgesi,

turizm merkezi, organize sanayi bölgesi bulunmamaktadır.

Kadıköy Belde sınırları içerisinde yapılan arazi çalışmaları neticesinde alan bütününde at kestanesi, meşe, akçaağaç ve meyve ağaçlarının hakimdir. Konut bahçelerinde meyve ağaçları bulunmaktadır.

Kadıköy beldesinin tarih içinde mekansal gelişimine bakıldığında kent makroformunun 1960 yılına kadar yağ damlası şeklinde belde merkezinde gelişmiş olduğu, 1960-1980 yılları arası mevcut lekenin çepere doğru yayıldığı, 1980-1990 yılları arası çepere doğru genişlemenin yanı sıra Fatih Caddesi üzerinde lineer bir gelişim gösterdiği tespit edilmiştir. 1990-2000 yılları arasında kuzeyde yapılaşmalar başlamış, 2000'den itibaren kentsel gelişme, mekanda saçaklanma üzerinden devam etmiş, belirgin bir kent formuna sahip bir gelişmeden ziyade, kuzey kesimde ve Yalova-Termal Yolu üzerinde parçalı bir büyüme meydana gelmiştir.

Kadıköy Beldesinde kırsal yerleşim olmadığından tamamı kent nüfusu olarak değerlendirilmiş olup kent nüfusu 2018 yılı itibarı ile 8198 kişidir.

Kadıköy Beldesinde herhangi bir tiyatro, sinema, kültür merkezi v.b. sosyal ve kültürel tesis bulunmamaktadır. 2019 yılında tamamlanan Belediye Sosyal Tesisleri ile beldeye yeme-içme ve rekreatif amaçlı bir tesis kazandırılmıştır.

Kadıköy Beldesinin ekonomik yapısı incelendiğinde nüfusun ortalama yaş yüksekliğinden kaynaklı olarak genellikle emekli bireylerin ikamet ettiği görülmektedir. Bunun dışında genel geçim kaynağı tarım faaliyetleridir. Özellikle sebze- meyvecilik ve örtü altı yetiştiriciliği en yaygın tarımsal faaliyet kolu olarak ortaya çıkmaktadır. Bunun dışında Kadıköy'ün Yalova Merkeze yakın olması dolayısıyla Yalova Merkezdeki sanayi ve hizmet sektöründe çalışan nüfus da yer almaktadır.

Kadıköy, Yalova Merkez üzerinden karayolu ile Bursa ve Kocaeli illerine bağlıdır. Kadıköy'den gerek ilçelere olan bağlantılar gerekse komşu illere olan bütün bağlantılar asfalt yollarla sağlanmaktadır. Yer yer ağır tonajlı araçlardan dolayı asfaltta bozulmalar meydana gelmiştir. Kent içi yolların büyük bir bölümü stabilize olup yeni yerleşim yerlerinde kilit taş kaplamadır.

Kadıköy Beldesi sınırları içerisinde geçen Güney Çevre Yolu projesine ilişkin

analiz aşğında verilmiştir. Proje kapsamında toplamda yaklaşık 2300 m'lik kısmı planlama sınırından geçmektedir. Erişme kontrol yol olarak düzenlenmiştir.

Kadıköy - Yalova İDO iskelesi yaklaşık 10 km olup, taşıtla 15-20 dakika gibi kısa bir sürede Kadıköy'e erişilebilmektedir. Kadıköy - Topçular iskelesi yaklaşık 26 km olup, taşıtla 30-40 dakikalık bir sürede erişilebilmektedir.

Kadıköy Beldesine demiryolu ulaşımı bulunmamaktadır. Kadıköy Beldesine en yakın havalimanı Bursa Yenişehir Havalimanıdır.

Yalova İl genelinde herhangi bir lojistik köy veya merkez bulunmamaktadır.

Planlama alanında kuzeyde ve güneyde enerji nakil hatları bulunmaktadır. Planlama alanının doğalgaz altyapısı çelik ve polietilen dağıtım hatları üzerinden sağlanmaktadır.

Kadıköy Belediye sınırları içerisinde askeri alan veya askeri yasak bölgeler bulunmamaktadır.

Kadıköy Beldesinde hakim arazi kullanımı; tarım alanları ile çevrili, düşük yoğunluklu konut alanları ile bu konut alanlarına gündelik hizmetleri sağlayacak ticari işlevlerden oluşmaktadır.

Beldenin merkezindeki ticari aktiviteler genel olarak konut altı ticaret şeklinde faaliyet göstermekte olup, gıda malzemeleri satış, mesleki hizmetler, hizmet malzemeleri satış ve diğer ticari aktiviteler olmak üzere 4 farklı grupta incelenmiştir.

Beldede dört adet ilköğretim okulu, bir adet sağlık ocağı, iki adet kreş bulunmaktadır. Bunun yanı sıra alanda özel eğitim tesisleri ve yurtlar yer almaktadır.

Beldenin bütününde sanayi kullanımı az olup, alanda bulunan snai faaliyetlerin küçük sanayi tesisleri - imalathane şeklinde işlev gördüğü tespit edilmiştir.

Alanda hakim bir konut dokusu olmamakla birlikte, merkezde daha organik ve düzensiz bir yapılaşma örüntüsü bulunmakta, yeni yapılaşan özellikle kuzey kesimdeki konut alanlarında site ve kooperatif cinsi toplu konut dokusu görülmektedir.

Alanda yapı kalitesi iyi durumda olan yapılar çoğunlukta olup, yapılar yığma ve betonarme olmak üzere değişiklik göstermektedir. Betonarme yapılar çoğunluktadır. Alanın geneline iki katlı yapılar hakimdir.

Alanın geneli imarlı boş alan olup, merkez alanının neredeyse tamamının arazi kullanımına uygun ancak yapılaşma koşulu bağlamında uygun olmayan şekilde geliştiği tespit edilmiştir.

Tüm bu veriler eşliğinde ve 2019 yılında onaylanan imar planında, bilirkişiler tarafından tespit edilen hususların yeniden elden geçirilmesi amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

5.KURUM GÖRÜŞLERİ

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanan alan için ilgisine göre kurum ve kuruluşlardan planlamaya esas görüşleri sorulmuş olup;

Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 15.06.2021 tarih ve 467193 sayılı yazısında özetle "İlgide kayıtlı yazıda Yalova İli, Kadıköy Belediyesi İmar Planı sınırı içerisinde bisiklet yollarının işlenmesi, Sellimandıra Deresi ıslah çalışmalarının plana uygun hale getirilmesi ve 18. Madde uygulaması amacıyla yapılacak Revizyon İmar Planına altlık teşkil edecek güncel Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Planlama çalışması yapılacak bölgeye ait Yalova Güney Çevre Yolu projemiz ve kamulaştırma sınırlarımız ek CD'de gönderilmektedir. İmar planlarının kamulaştırma sınırları dikkate alınarak hazırlanması, kamulaştırma sınırları içersinde karayolu ve karayolu emniyet sahası dışında başka bir kullanım karan getirilmemesi ve ada kenarlarının kamulaştırma hattı dışında planlanması gerekmektedir.

Ayrıca belirtilen hususlar dikkate alınarak imar planı yapılması halinde Yönetmelik hükümleri gereğince taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşmaya gidilmeden önce Bölge Müdürlüğümüze ilgili evraklarla müracaat edilerek uygun görüş alınması gerekmektedir." denilmektedir.

Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 15.06.2021 tarih ve 467193 sayılı yazısında gönderilen karayolu kamulaştırma sınırları 15.07.2015 tarih 143108 sayılı yazısında gönderilen kamulaştırma sınırları ile uygunluk göstermektedir. 2015 yılında Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün göndermiş olduğu sınırlar o dönem hazırlanan imar planının terk oranını 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesinde belirtilen "(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı karan ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak

üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.(3) (Ek sekizinci fıkra:18/7/2021-7333/10 m" %45 oranının üzerine çıkardığı için karayolu projesinin yol güzergahı ve yol en-kesitlerini değiştirmeden hazırlanan öneri karayolu kamulaştırma sınırları Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 08.02.2019 tarih ve 41688 sayılı yazıları ile uygun bulunmuştur. Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 08.02.2019 tarih ve 41688 sayılı yazıları ile uygun bulunan kamulaştırma sınırları dikkate alınmıştır.

Yalova Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 08.07.2021 tarih ve 1298452 sayılı yazısında özetle (dağıtımlı) "..... yazı eki plan sınırın içerisindeki alanda tabiat varlığı veya doğal sit alanı bulunup bulunmadığına ilişkin kurum görüşümüz talep edilmiştir.

İlgi yazı eki dosya yazımız ekinde gönderilmiş olup, söz konusu alanda tabiat varlığı veya doğal sit alanı bulunup bulunmadığına dair görüşün Yalova Kadıköy Belediye Başkanlığına bildirilmesi hususlarında;" denilmektedir.

Devlet Su İşleri 1. Bölge Müdürlüğü'nün 02.07.2021 tarih ve 1344102 sayılı yazısında özetle "Yapılan inceleme neticesinde; ilgi (a) yazınız ekinde sınırları çizilen alan sınırları içerisinde, planlama çalışmaları devam eden "Yalova, Kadıköy Sulama Sahası"nın bulunduğu belirlenmiştir. Bu kapsamda yazımız ekli haritada sınırları çizilen sulama alanının 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'na göre değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca ilgi (a) yazıda belirtilen alan sınırları içerisinde yer alan dereler ile ilgili Kuruntumuz görüşü ilgi (b), ilgi (c) ve ilgi (ç) yazılar ile oluşturulmuş olup, Sellimandıra Deresi taşkın alanları hakkında Kuruntumuz görüşü ilgi (d) yazı Belediye Başkanlığınıza iletilmiştir." denilmektedir.

Yalova Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.07.2021 tarih ve 28332172 sayılı yazısında özetle "İlgi yazınıza istinaden dere ıslah çalışması, bisiklet ve imar yollarının kadastro parsellerine göre düzenlenmesi ihtiyacından dolayı, imar plan sınırları içinde yapacağınız revizyonda, Bakanlığımıza bağlı okul, kurum ve aşınmazların sınırlarının muhafaza edilmesi, Bakanlığımıza herhangi bir mali külfet oluşturmayacak şekilde planlama yapılması, yapılacak ıslah, yol çalışmalarında, okul güzergahlarına denk gelen yerlerde öğrenci geçiş

esnasında öğrencilerin güvenliğini olumsuz etkilemeyecek şekilde, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da dikkat edilerek kamu yararı doğrultusunda gerekli düzenlemenin yapılması hususunda;" denilmektedir.

Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 05.08.2021 tarih ve 1596827 sayılı yazısında özetle "Söz konusu alan kurumumuz uzmanlarınca yerinde incelenmiştir. Bahse konu alan içerisinde yerinde yapılan incelemeler neticesinde. Müdürlüğümüz arşivinde kayıtlı olan Sit Alanları ve Koruma Alanlarının dışında kaldığı, söz konusu alana ilişkin herhangi bir Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında başka herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı görülmektedir. Söz konusu alanda yapılacak işlemler hakkında 2863 sayılı kanun ve ilgili mevzuat kapsamında Müdürlüğümüzce sakınca ""bulunmamaktadır. Bununla birlikte alan üzerinde yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi uyarınca "...en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi..." gerekmektedir." denilmektedir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Müdürlüğü'nün 1423993 sayılı yazısında özetle ".... imar planı çalışmasının kapsadığı alanda 5(beş) adet tescil harici yerin olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu tescil harici yerlerin Hazine adına tescili işlemleri başlatılmış olup Hazine adına tescilinin sağlanmasından sonra 3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesine göre arsa ve arazi düzenlemesinin yapılması İdaremizce uygundur." denilmektedir.

Milli Savunma Bakanlığı İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 27.07.2021 tarih ve 462465 sayılı yazısında özetle "Megsis üzerinden yapılan incelemeler neticesinde "Planlama/Proje alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda ANT Akaryakıt Boru Hattı, Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge, Askeri Güvenlik Bölgesi ve Mania Planı bulunmamaktadır." denilmektedir.

Orman Genel Müdürlüğü Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 19.04.2021 tarih ve 935011 sayılı yazısında özetle "Yalova İli Merkez İlçesi, Kadıköy Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Mülkiyet haritasında planlama Hakkında istenilen İnceleme Raporları hazırlanarak yazımız ekinde sunulmuştur." denilmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 767689 sayılı yazısında özetle *“Teşekkülümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu alanda mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.”* denilmektedir.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 27.07.2021 tarih ve 13214 sayılı yazısında özetle *“Yapılan inceleme neticesinde yazı ekinde belirtilen alan üzerinde Şirketimize ait 34.5 kV'luk Enerji Nakil Hatlarının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafelerinin belirtildiği 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ancak; imar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan Trafo yerlerinin tahsis edilmesi gerekmektedir.*

Söz konusu bölgede yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergahında ki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak söz konusu alanda revizyon çalışması yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Yalova İl Özel İdaresi'nin 02.08.2021 tarih ve 3260 sayılı yazısında özetle *“Söz konusu revizyonun yapılmasında İdaremizce bir sakınca bulunmamaktadır.”* denilmektedir.

Yalova Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 2283928 sayılı yazısında özetle *“7255 sayılı Gıda, Tarım Ve Orman Alanında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanun 04/11/2020 tarih ve 31294 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş olup, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı kanunun 13. Maddesinde “(Ek fıkra: 28/10/2020-7255/21 md.) İmar planlarında tarımsal niteliği korunacak alan olarak ayrılan yerler ile kamu yararı kararı alınarak tarım dışı amaçla kullanım izni verilen yerler, yeniden izin alınmaksızın bu amaç dışında kullanılamaz ve planlanamaz. Ancak yerleşim*

alanlarının gelişim alanı ihtiyaçlarını karşılamak için izin verilerek planlanmış alanlarda yeniden izin şartı aranmaz." hükmü getirilmiştir.

DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün Sellimandıra Deresinde yaptığı ıslah çalışmasının plana uygun hale getirilmesi için yapılacak olan Revizyon İmar Planı çalışması sırasında, tarım alanlarının sınırlarında bir değişikliğe sebep olmaması durumunda Müdürlüğümüz açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak, tarım alanlarının sınırlarında değişikliğe sebep olacak ise, tarım dışı başvurusu portalı (TADPORTAL) üzerinden ekte yer alan bilgi ve belgeler ile başvuru yapılarak ve yazılı olarak Müdürlüğümüze müracaat edilmesi gerekmektedir.

Revizyon İmar Planı çalışmaları sırasında 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması hakkındaki Kanun ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve mevzuatı kapsamında Belediye Başkanlığınızca daha önce yapılan 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları için verilen kurum görüşlerimize ve onaylanan Toprak Koruma Projelerinde belirtilen tedbirler ile özellikle tarım alanlarının korunması için bırakılan koruma bantlarının Revizyon İmar Planında yer alması ve imar planı sınırları içerisinde kalan tarım alanlarının sınırlarında değişikliğe sebep olacak herhangi bir plan değişikliğinin yapılmaması gerekmektedir.

İlgi yazınızda belirtilen "bisiklet yollarının işlenmesi, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulanabilir arsa ve arazi düzenlemesi yapılabilmesi için sosyal donatı alanlarını kayba uğratmadan imar adalarının ve imar yollarının kadastro parsellerine göre yeniden düzenlenmesi ve bazı yapı yoğunluklarında emsal değişikliğine gidilmesi" için mevcut imar planında revizyon yapılmasında yukarıda belirtilen şartlara uyulması koşulu ile Müdürlüğümüz açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

6. PLAN KARARLARI

6.1. PLANLAMA AMAÇ VE HEDEFLERİ

Planlama çalışmaları sürdürülen Yalova İli, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; Kadıköy Belediye Meclisi'nin 06.08.2019 gün ve 42 sayılı kararı ile onaylanan ve 09.08.2019-09.09.2019 tarihleri arasında askıya çıkarılan Yalova İli, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile 1/1.000 ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı'nın iptali istemi ile açılan dava sürecinde hazırlanan Teknik Bilirkişi Raporunda belirtilen hususların yeniden düzenlemesi amacıyla hazırlanmaktadır.

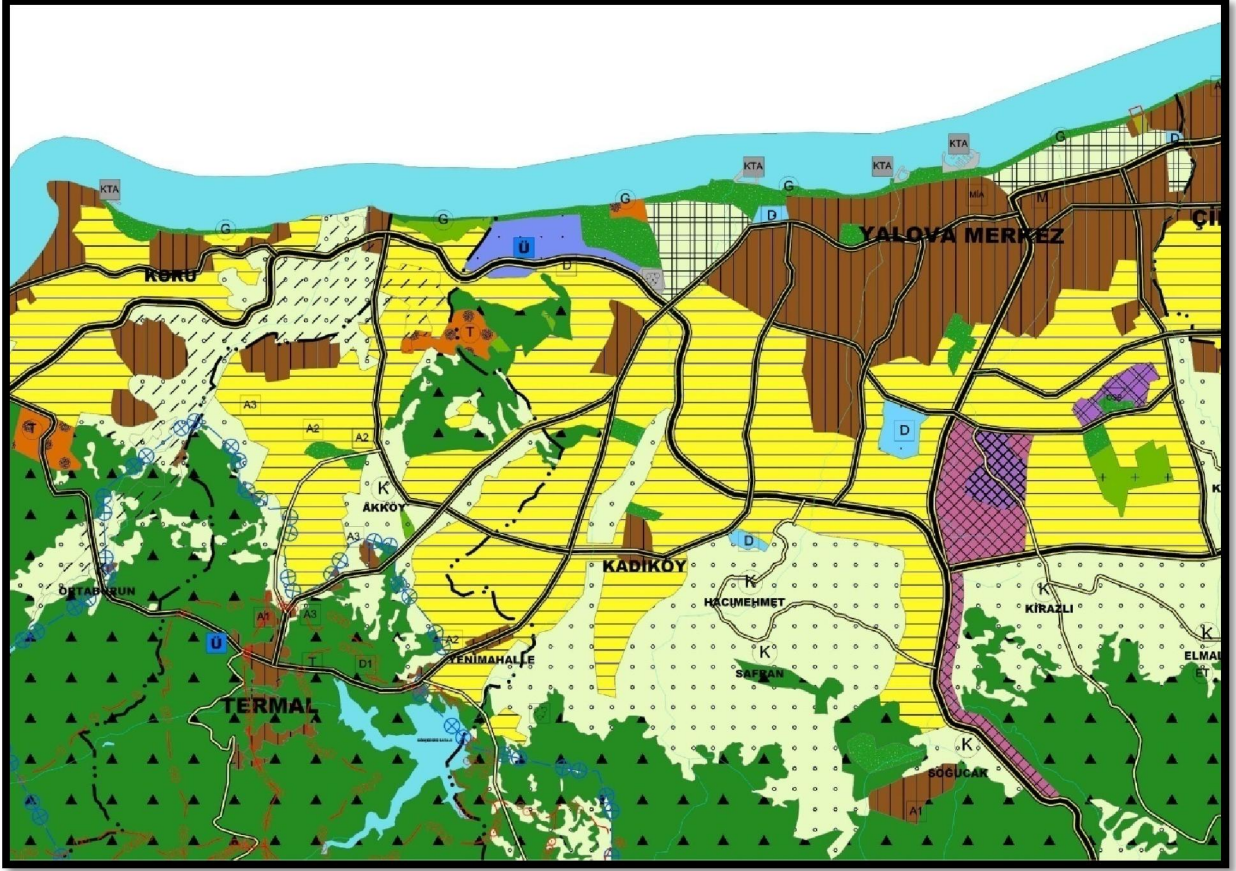
Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının sınırları, Kadıköy Belediye Meclisi'nin 06.08.2019 gün ve 42 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının sınırları ve Kadıköy Belediye Meclisi'nin 05.11.2019 gün ve 57 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının bir kısmından (plan bütünlüğünün sağlanması açısından eklenen planlı alan) oluşmaktadır. Planlama çalışmaları yürütülen yaklaşık 662 ha alanda, yukarıda bahsi geçen meclis kararlarında plansız olan herhangi bir alan imar planı içerisine dahil edilmemiştir.

6.2. ÜSTÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanının da içerisinde yer aldığı Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Yalova İli'nin tarihsel süreçten günümüze dek var olan ekonomik, kültürel, sosyal ve coğrafi potansiyellerini kentin ihtiyaçları ile ilişkilendirerek, hedef planlama yılı olan 2035'te mevcut sorunları mümkün olduğu ölçüde çözümlenmiş, yaşam kalitesi evrensel standartlara ulaşmış bir kent planlamakla birlikte, Yalova İli'nin doğudan batıya, kuzey kıyılarından güney sınırına kadar olan kentsel ve kırsal tüm yerleşmelerinin potansiyelleri ayrı ayrı dikkate alınarak yerleşmelerin kimliklerini ve yerleşmeler arası kademelenmeyi öne çıkaran bir yaklaşım doğrultusunda hazırlanmıştır.

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. Kadıköy Beldesi onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan, Kentsel Gelişme Alanı, Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı ile Tarım Alanı olarak planlıdır.



Harita 31 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kadıköy Belediyesi'ne ait planlama kararları şu şekildedir;

"Kadıköy Beldesi, Yalova Merkez İlçe'ye bağlı tek belde olup ilçenin güneybatısında konumlanmaktadır. 2035 yılında Kadıköy Beldesi'nin, Merkez İlçe'nin gelişimine paralel bir gelişme göstermesi beklenmektedir. 2035 yılında, kentin sahip olduğu eğitim alanları ve ilin eğitim ihtiyacı göz önünde bulundurularak Eğitim Kenti olarak gelişeceği öngörülmektedir.

Beldede yer alan sera alanları, çiçekçilik faaliyetlerinin yürütüldüğü önemli tarım bölgeleri olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda gerçekleştirilecek tarımsal faaliyetlerin verimliliğinin artırılması ve sürekliliğinin sağlanması amacıyla belde genelindeki sera ve tarım alanları korunmuştur. Seracılık faaliyetlerinin daha

sağlıklı ve organize bir şekilde yürütülmesi sayesinde çiçekçilik faaliyetleri il ekonomisinde önemli bir yere sahip olacaktır.

Merkez İlçe ile Termal İlçesi arasında konumlanan Kadıköy Beldesi'nin termal turizm alanı güzergâhında yer alması sebebiyle, belde turizm potansiyeline de sahiptir. Ayrıca Kadıköy Beldesi, Merkez İlçe'deki yoğun konut kullanımının yanı sıra ilde ihtiyaç duyulan yüksek nitelikli ve müstakil konut alanları talebinin karşılanabileceği bir yerleşim yeri olarak ön plana çıkmaktadır. Beldenin gelecekte yüksek nitelikli konut ve donatı alanlarının yer aldığı bir eğitim kenti olarak gelişeceği öngörülmektedir.

2035 yılı nüfusu 19.800 kişi olarak belirlenen Kadıköy Beldesi'nin, sahip olduğu potansiyellerin değerlendirilmesi amacıyla alt ölçekli planlarda sosyal donatı alanlarının ve ulaşım-yerleşim ilişkilerinin kurgulanması gerekmektedir. Beldede yapılacak olan alt ölçekli imar planlarında, bugünkü arazi kullanımında yer alan eğitim kurumları ile birlikte diğer sosyal donatıların da yönetmelik standartlarının üzerine çıkarılması, kentin gelişimine yönelik en önemli plan kararı olarak belirlenmiştir."

6.3.ONAYLI İMAR PLANI (İPTAL)

Kadıköy Belde sınırları içerisinde, meskun ve gelişme alanlarının yer aldığı ana plan niteliğinde 1 adet, ilave plan niteliğinde 2 adet, kısmi bölgesel ve/veya parsel ölçeğinde de 2 adet olmak üzere toplamda 5 adet 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 5 adet 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yer almaktadır.

- 12.02.2001 tarih 98 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan mevcut imar planı ile günümüz arazi kullanım deseni ile karşılaştırıldığında söz konusu planlama sahasında mevcut plan sınırlarının dışında yerleşmelerin meydana gelmiş olması,
- Planlama sahası içerisindeki konut alanları göz önünde bulundurulduğunda alandaki sosyal donatı alanlarının yetersiz kalması,
- Alandaki düzensiz ve hızlı gelişmenin plan sınırı dahilinde belirgin bir konut dokusunun ortaya çıkmasını engellemesi,

amaçlarıyla hazırlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi 1/5.000 ölçekli

Nazım İmar Planı Revizyonu ile 1/1.000 ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı Kadıköy Belediye Meclisi'nin 03.04.2018 gün ve 12 sayılı kararı ile onaylanmıştır. TMMOB Şehir Plancıları Odası (Bursa Şubesi) tarafından Yalova İli, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile 1/1.000 ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı'nın iptali istemi ile açılan davada Bursa 3. İdare Mahkemesi iptal kararı vermiştir. Bahse konu imar planında iptale sebep veren hususların yeniden ele alınarak hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı Kadıköy Belediye Meclisi'nin 06.08.2019 gün ve 42 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu imar planı da Bursa 4. İdare Mahkemesi tarafından (K:2021/538) iptal edilmiştir. Fakat 2018 yılında onaylanan imar planının iptal gerekçelerinin bir çoğunun 2019 yılında onaylanan imar planı ile giderildiği görülmektedir. 2019 yılı onaylı imar planında özellikle nüfusla ilgili hususların yeniden ele alınması gerektiği bilirkişi raporunda yer almaktadır.

Kadıköy Belediye Meclisi'nin 06.08.2019 gün ve 42 sayılı kararı ile onaylanan fakat Bursa 4. İdare Mahkemesince 2020/268 Esas Nolu dava süreci 2021/538 Karar No ile ilgili planın iptali yönünde sonuçlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ilişkin alan kullanımları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELDESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

ALAN KULLANIMLARI	ALAN (m ²)	ORAN GRUP (%)	ORAN GENEL (%)
Konut Alanları	2,830,260.40	100.00%	42.69%
A-2 (E=0.40)	33,754.33	1.19%	0.51%
A-2 (E=0.60)	2,278,688.45	80.51%	34.37%
A-2 (E=0.80)	40,200.12	1.42%	0.61%
A-3 (E=0.90)	315,110.40	11.13%	4.75%
A-2 (E=1.00)	4,149.62	0.15%	0.06%
A-3 (E=1.20)	32,621.34	1.15%	0.49%
A-4 (E=1.20)	2,084.51	0.07%	0.03%
A-4 (E=1.60)	123,651.63	4.37%	1.87%
Ticaret-Konut Alanları	848,171.50	100.00%	12.79%
A-2 (E=0.60)	434,888.90	51.27%	6.56%
A-3 (E=0.90)	296,500.61	34.96%	4.47%
A-3 (E=1.20)	37,658.01	4.44%	0.57%
A-4 (E=1.20)	0.00	0.00%	0.00%
A-4 (E=1.60)	79,123.98	9.33%	1.19%
Kentsel Çalışma Alanları	55,093.47	100.00%	0.83%
Belediye Hizmet Alanı	19,269.69	34.98%	0.29%
Resmi Kurum Alanı	1,152.62	2.09%	0.02%
Otel Alanı	34,671.16	62.93%	0.52%
Eğitim Tesisleri Alanları	121,308.05	100.00%	1.83%
Anaokulu Alanı	2,828.03	2.33%	0.04%
İlkokul Alanı	43,740.67	36.06%	0.66%
Ortaokul Alanı	27,616.74	22.77%	0.42%
Lise Alanı	28,341.36	23.36%	0.43%
Özel Eğitim Tesisi Alanı	18,781.25	15.48%	0.28%
Sağlık Tesisleri Alanları	31,109.75	100.00%	0.47%
Sağlık Tesisleri Alanları	10,927.54	35.13%	0.16%
Aile Sağlığı Merkezi	20,182.21	64.87%	0.30%
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	17,618.22	100.00%	0.27%
Sosyal Tesis Alanı	12,401.79	70.39%	0.19%
Kültürel Tesis Alanı	5,216.43	29.61%	0.08%
Kreş, Gündüz Bakmevi	6,248.33	35.47%	0.09%
İbadet Yeri	23,903.41	100.00%	0.36%
Cami	23,903.41	100.00%	0.36%
Açık ve Yeşil Alanlar	327,419.68	100.00%	4.94%
Park	236,796.72	72.32%	3.57%
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları	12,820.12	3.92%	0.19%
Rekreasyon Alanları	17,265.86	5.27%	0.26%
Kapalı Spor Tesisleri Alanı	31,511.69	9.62%	0.48%
Ağaçlandırılacak Alanlar	7,960.51	2.43%	0.12%
Mezarlık Alanları	21,064.78	6.43%	0.32%
Bugünkü Arazi Kullanımı Devam	496,262.38	100.00%	7.49%
Zeytinlik Alanlar	59,603.05	12.01%	0.90%
Tarımsal Nitelikli Alanlar	436,659.33	87.99%	6.59%
Teknik Altyapı Alanları	17,103.26	100.00%	0.26%
Trafo Alanları	220.09	1.29%	0.00%
Teknik Altyapı Alanları	16,883.17	98.71%	0.25%
Diğer Alanlar	1,860,989.14	100.00%	28.07%
Dere-Kanal Yüzeyleri	135,406.91	7.28%	2.04%
Yollar ve Otoparklar	1,725,582.23	92.72%	26.03%
Toplam	6,629,239.26		100.00%

Tablo 16 Kadıköy Belediyesi (İptal Edilen) 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

6.4.JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

07.10.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve önerileri aşağıda belirtilmektedir.

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 ayrılmış 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 Kuvarterner Çökellerini oluşturan birimler zemin olarak değerlendirilmiştir. Bu birimlerde yapılan sondaj çalışmasında alınan numuneler üzerinde yapılan deney sonuçlarına göre; Kuvarterner Çökellerinin (Qal) kıvamlilik indeksi “Sert-Çok Sert”, sıkışabilirliği “*düşük-orta-yüksek sıkışabilir*”, plastisite indisi “*orta-yüksek plastisiteli*”, Yalakdere Formasyonuna (Ty) ait birimlerin, kıvamlilik indeksi “Sert-Çok Sert”, sıkışabilirliği “*düşük-orta-yüksek sıkışabilir*”, plastisite indisi “*orta-yüksek plastisiteli*”, Kılıç Formasyonuna (Tk) ait birimlerin kıvamlilik 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 DSI 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, laboratuar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu inceleme alanı,

- ✓ *Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*
- ✓ *Önlemleri 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 Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında eğimin genel olarak %00-40 arasında olduğu; jeolojik açıdan ayrıışmış 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 değér 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 Stabilité Sorunlu Alanlar”* olarak değérlendirilmiştir. 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 oturturulmasına 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 taşıtılacağı 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.

Önlemler 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 karşılaşılabilmesi hesap edilmelidir.
- ✓ Temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenle 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.

- 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.

6.5.PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI

KULLANIM FONKSİYONLARI	ONAYLI PLAN (İPTAL)				ÖNERİ PLAN-2021			
	ALAN (m ²)	ORAN (%)	İNŞAAT ALANI (m ²)	NÜFUS (kişi)	ALAN (m ²)	ORAN (%)	İNŞAAT ALANI (m ²)	NÜFUS (kişi)
KONUT ALANLARI								
A-2 (E=0.40)	33,754.33	0.92%	13,501.73	113	190,837.57	5.20%	76,335.03	636
A-2 (E=0.60)	2,278,688.45	61.95%	1,367,213.07	11,393	2,050,432.88	55.88%	1,230,259.73	10,252
A-2 (E=0.80)	40,200.12	1.09%	32,160.10	268	40,200.12	1.10%	32,160.10	268
A-3 (E=0.90)	315,110.40	8.57%	283,599.36	2,363	315,555.34	8.60%	283,999.81	2,367
A-2 (E=1.00)	4,149.62	0.11%	4,149.62	35	4,149.62	0.11%	4,149.62	35
A-3 (E=1.20)	32,621.34	0.89%	39,145.61	326	0.00	0.00%	0.00	0
A-4 (E=1.20)	2,084.51	0.06%	2,501.41	21	2,084.51	0.06%	2,501.41	21
A-4 (E=1.60)	123,651.63	3.36%	197,842.61	1,649	0.00	0.00%	0.00	0
TİCARET-KONUT ALANLARI								
A-2 (E=0.60)	434,888.90	11.82%	130,466.67	1,087	505,787.98	13.78%	151,736.39	1,264
A-3 (E=0.90)	296,500.61	8.06%	177,900.37	1,483	298,455.19	8.13%	179,073.11	1,492
A-3 (E=1.20)	37,658.01	1.02%	30,126.41	251	62,549.88	1.70%	50,039.90	417
A-4 (E=1.20)	0.00	0.00%	0.00	0	199,457.51	5.44%	179,511.76	1,496
A-4 (E=1.60)	79,123.98	2.15%	94,948.78	791	0.00	0.00%	0.00	0
TOPLAM	3,678,431.90	100.00%	2,373,555.73	19,780	3,669,510.60	100.00%	2,189,766.86	18,248

Tablo 17 Kadıköy Belediyesi Onaylı-Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Nüfus Hesabı

Planlama alanı nüfus hesabı ile ilgili olarak tabloda kullanılan ve/veya kabul edilen değerlere ilişkin olarak;

- İnşaat Alanı= İmarlı Alan * Emsal (konut alanları için)
- İnşaat Alanı= İmarlı Alan * Emsal * (KAKS-TAKS) (ticaret + konut alanları için)
- Ticaret+Konut Alanlarında zemin katta %40 oturumlu ticari birimler yapılacağı yada $KAKS=TAKS \times \text{Kat Sayısı}$ formülünde yer alan TAKS değerinin (zemin kat) toplam emsalden düşülerek nüfus hesabının yapılması prensip olarak kabul edilmiştir.
- Nüfus hesaplaması yapılırken yöre ortalaması ve yöredeki yapılaşma koşulları dikkate alınmıştır. Bölgenin yüksek nitelikli konut alanı olarak yapılaşmasından dolayı ortalama konut büyüklüğü ve kişi başı yaşam alanı geleneksel kent yerleşimlerinden fazla çıkmaktadır.
- Hazırlanan analizlerden elde edilen sonuçlar doğrultusunda kullanılan yöntemi matematiksel olarak incelersek,

Planlama Alanı içerisinde 4.412 adet (4.712.658,87 m²) mülkiyet bulunmaktadır. Bu mülkiyetlerden 3.621 adedi (3.159.695,23 m²'si bir başka deyişle %82,07'si) 3194 Sayılı İmar Kanunun 15. - 16. ve 18. Maddelerine göre imar uygulamasını tamamlamıştır. İmar uygulamasını tamamlayan parsellerin ortama büyüklükleri $3.159.695,23 \text{ m}^2 / 3.621=873 \text{ m}^2$ 'dir.

Planlama alanı içerisinde nüfus hesabına dahil toplam alan (Tablo-17) 3.669.510,60 m² ve bu alanlardan elde edilecek toplam inşaat alanı 2.189.766,86 m²'dir. Toplam inşaat alanı ile yapılaşmaya esas mülkiyet alanının birbirine oranı ortalama emsal değerini $2.189.766,86 \text{ m}^2 / 3.669.510,60 \text{ m}^2 = 0,59$ göstermektedir.

Ortalama parsel büyüklüğü 865 m² olarak hesaplanan imar planının, plan notlarına *“Ticaret+Konut Alanı ve Konut Alanlarında yeni oluşacak parsellerde minimum parsel büyüklüğü 600 m²'dir. 600 m²'den küçük 2 katlı Ticaret+Konut Alanları ile 2 Katlı Konut Alanlarında bir parselde*

birden fazla bağımsız konut birimi yapılamaz. İçerisinde mevcut yapı bulunan parsellerde, hisse ayrımı amaçlı yapılacak ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 600 m² şartı aranmaz.” maddesi eklenerek Ticaret+Konut Alanlarında ve Konut Alanlarında fazladan bağımsız bölüm oluşturulmasının önüne geçilerek nüfus hesabının daha sağlıklı yapılması hedeflenmiştir.

600 m² olarak kabul edilen minimum parsel büyüklüğü ile ortalama emsal değeri olan 0,60 (0,59 olan değer 0,60 olarak kabul edilmiştir) değerini kullanarak bir parselde oluşacak ortalama inşaat alanının 600 m² * 0,6= 360 m² olduğu bulunur. Bölgenin yüksek nitelikli konut alanı olması ve genelde 2 katlı villa yapılaşma modeli ile konaklama ihtiyaçlarının karşılanacağı düşünüldüğünde 600 m² büyüklüğünde ortalama bir parselde (360 m² inşaat alanında) 1 hanenin yaşayacağı sonucuna ulaşılır. TÜİK istatistiklerine göre Yalova'da ortalama hane halkı büyüklüğü 3 kişi olup 360 m² / 3= 120 kişi/m² ortalama değeri bulunur.

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kadıköy Belediyesine ait yerleşim alanları Kentsel Yerleşik Alan ve Kentsel Gelişme Alanı olarak tariflenmiştir.

"Kentsel Yerleşik Alanlar

Planlama alanı içinde idari yapı açısından belediye statüsüne sahip, ilçe ve belde merkezleri işaretlenmiş, mevcut durumda yapılaşmış alanlar "Kentsel Yerleşik Alanlar" olarak belirlenmiştir. Kentsel yerleşik alan lekeleri, güncel uydu görüntüsü ve arazi kullanım tespitleri sonucunda elde edilmiştir. Bununla birlikte onaylı alt ölçekli planlarda meskun alan olarak belirlenen alanlar, plan genelinde kentsel yerleşik alanların belirlenmesinde göz önünde bulundurulmuştur.

Kentsel yerleşik alanlarda, üst ve alt ölçekli planların detaylı incelemesi yapılmıştır. Onaylı planlara, kurum görüşlerine ve imar mevzuatına aykırı olarak gelişme göstermiş alanlarda, 2035 yılı plan kabulü ve planlama vizyonu çerçevesinde değerlendirme yapılmış olup yapay ve doğal eşiklere bağlı olarak, mekânsal kullanımın devamı, niteliğinin değiştirilmesi, kullanımının

yenilenmesi veya kullanımın tamamen önlenmesi gibi uygulamaları içeren kararlar alınmıştır.

Planlama alanındaki kentsel yerleşik alanlar, mevcut durumdaki ve gelecekteki ihtiyaçları doğrultusunda ayrıca değerlendirilmiştir. Yerleşik alanların ulaşım sorunlarını çözmek amaçlı plan kararları geliştirilmiş olup hazırlanan senaryolarda uygulamaya yönelik stratejiler ve hedefler hazırlanmıştır. Bununla birlikte, yerleşik alanların sahip olduğu yoğunluğun ve fiziksel niteliğin geliştirilmesine yönelik düzenlemeler öngörülmüştür.

Kentsel Gelişme Alanları

Planlama alanının 2035 yılı vizyonu, nüfus projeksiyonu, alt ölçekli planlama çalışmaları ve mevcut taşıma kapasitesi gibi birçok bileşen değerlendirilerek, Yalova'nın gelişme alanı ihtiyacı saptanmıştır. İlçe ve belde detaylarında yapılan bu değerlendirmelerde her idari birim için ihtiyaç duyulan yeni gelişme alanları ayrıca belirlenmiştir. Ayrıca kurum görüşleri doğrultusunda gelişimi kısıtlı olan korunması gerekli alanlar, meri planlarda gelişime açılmış olsa dahi gelişime kapatılmıştır. İl genelinde yapılan incelemelerde, Yalova'nın gelecek projeksiyonlarına göre, mevcut planlı alanlar ve doluluk oranları incelendiğinde mevcut kapasitenin artacak nüfusun ihtiyacının büyük kısmını karşıladığı görülmüştür. Alt ölçekli planlama çalışmalarına yönelik yapılan incelemelerde planların doluluk oranlarının yaklaşık %30 düzeyinde olduğu görülmektedir. Bu sebeple, mevcut planlı alanların alt ölçeklerde en uygun yoğunluk kararları ile planlanması, ilde kaynakların verimli kullanımı açısından büyük önem arz etmektedir. Kentsel gelişme alanı lekeleri o bölgenin tamamen yapılaşmaya açılacağını göstermemekte olup alt ölçekli planlarda projeksiyon nüfusunun ihtiyacı olan sosyal donatılar bu alanlar içerisinde planlanacaktır."

olarak tanımlanmış olup herhangi bir yoğunluk değeri belirtilmemiştir. Bunun yerine Kadıköy Belediyesi için nüfus kabulü/ataması yapılmış olup Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporunun 3.3.2. Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Nüfus Kabulleri başlığı altında her ilçenin ve beldenin 2035 yılına ait nüfus kabulleri tablosu paylaşılmıştır. Söz konusu tabloya göre Kadıköy Belediyesi için kabul edilen nüfus Meskun ve Gelişme

Alanları için toplam 19.800 kişidir.

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında Ticaret+Konut Alanı ve Konut Alanlarındaki toplam nüfus Tablo-17’da detayları verildiği üzere 18.248 kişi olarak hesaplanmıştır.

1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında atanan nüfus ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki nüfus değeri plan hiyerarşisi açısından uygunluk göstermektedir.

İLÇE VE BELDELER	MEVCUT NÜFUS (2017)	PLAN NÜFUSU (2035)
ALTINOVA	6.148	45.000
KAYTAZDERE	5.914	18.000
SUBAŞI	7.171	12.600
TAVŞANLI	3.168	16.200
ÇİFTLİKKÖY	29.901	135.000
TAŞKÖPRÜ	3.816	9.000
MERKEZ	119.605	226.800
KADIKÖY	7.886	19.800
TERMAL	2.929	13.500
ÇINARCIK	16.102	45.000
KORU	6.348	13.500
ESENKÖY	4.927	10.800
TEŞVİKİYE	2.204	9.000
ARMUTLU	6.351	36.000
TOPLAM	222.470	610.200

Tablo 18 Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Nüfus Kabulleri

6.6.PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama Planı, Kadıköy Belediye Meclisi'nin 06.08.2019 gün ve 42 sayılı kararı ile onaylanan fakat Bursa 4. İdare Mahkemesince 2020/268 Esas Nolu dava süreci 2021/538 Karar No ile ilgili planın iptali yönünde sonuçlanması sebebi ile beldenin plansız kalmaması sebebi ile hazırlanmıştır.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanması sürecinde Teknik Bilirkişi

Raporunda Belirtilen gerekçelerin ortadan kaldırılması ve/veya açıklama getirilmesine yönelik çalışmalar yürütülmüştür.

2020/268 Esas Nolu davada Bilirkişi Heyetinin hazırlamış olduğu raporda özetle;
"Dava konusu alana yönelik plan kararlarının, dava konusu planların, plan ana amacı olan "kamu yararı" hedefine hizmet ettiği, beldede yaşayanlara ve beldeye gelecek olanlara ortak paylaşım imkanı sunan, kamusal mekanlar ve ticari aktiviteleri bağdaştıran, sosyal donatı alanlarını ölü alanlar niteliğinden çıkarıp şehircilik ilkeleri gereği sosyal ilişkilerin kurulmasıyla yaşayan mekanlar oluşturma hedefine kavuşan bir revizyon plan tasarlandığı, çeşitli kurumların görüşleri alındıktan sonra hazırlandığı, tüm Kadıköy yerleşimini kapsayan plan revizyonu ve ilave plan niteliğinde planlar olduğu, dava konusu planların, plan değişikliği niteliğinde olmadığı,

Plan kademelenmesi yönünden; Kadıköy Belde Belediye Meclisi'nin 06.08.2019 tarih ve 42 sayılı ve kararı ile onanmış olan dava konusu Kadıköy 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, plan kademelenmesinde, üst kademe planı olan Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzen Planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzen Planı, bölgesel nitelikte bir plandır ve böyle bir plandan ayrıntılı arazi kullanım kararlarının üretilmesi beklenmemelidir. Plan, Kadıköy yerleşiminin temel gelişmesini, nüfusunu belirlemiştir. Buna göre, Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan ve Kentsel Gelişme Alanı kullanımları çerçevesinde Kadıköy yerleşimindeki yaşam çevreleri alt ölçekli planlarda planlanacak, gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları da alt ölçekli planlar ile üretilecektir. Bu aşamada nüfus öngörülerini önem kazanmaktadır. Yalova ili 1/50.000 ölçekli Çevre Düzen Planı'nda Kadıköy yerleşiminde 2035 yılı itibarıyla 19800 kişinin yaşaması öngörülmüştür.

Kadıköy Belde Belediye Meclisi'nin 06.08.2019 tarih ve 42 sayılı kararı ile onanmış olan dava konusu Kadıköy 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzen Planı'nda Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan ve Kentsel Gelişme Alanı olarak belirlenmiş bölgeye yönelik üretilmiştir ve plan bütünlüğü içinde konut alanları, çalışma alanları ile birlikte sosyal ve teknik donatı alanları planlanmıştır. Bu yönüyle,

dava konusu planlar, üst kademe plan olan Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzen Planı kararlarıyla uyumludur. Ayrıca, dava konusu planlarda Kadıköy yerleşiminin nüfusu 16142 kişi olarak öngörülmüştür. Bu öngörü, Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzen Planında Kadıköy yerleşimi için öngörülen 19800 kişilik nüfus ile uyumludur.

Dolayısıyla, plan açıklama raporunda belirtilen nüfus öngörülerinden, dava konusu planlar, Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzen Planı ile uyumludur.

Davacının itirazları yönünden; Dava konusu planlara yönelik tarım alanları kapsamındaki itirazların temel dayanağının İl Toprak Koruma Kurulu'nun 29.07.2016 tarih ve 2016/3 sayılı, 29.12.2016 tarih ve 2016/5 sayılı ve 30032017 tarih ve 2017/1 sayılı kararları olduğu, zira tarım dışı amaçlı olarak kullanılacak bölgelerin bu kararlar ile belirlendiği anlaşılmaktadır. Söz konusu kararlar, Yalova İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 08.06.2017 tarih ve 1226456 sayılı yazısı ile davalı idareye bildirilmiştir. Bununla birlikte, dava konusu planlarda yerleşim ve gelişme alanı olarak belirlenen alanların, sınırları itibariyle üst kademe plan olan Yalova ili 1/50.000 ölçekli Çevre Düzen Planı kararlarıyla uyumlu bir şekilde geliştirildiği görülmektedir. Benzer şekilde, dava konusu edilen su kanalının bütünlüğünün bozulmadığı, kanal için Tarım İl Müdürlüğü tarafından İl Özel İdaresi'nden görüş alındığı, bundan dolayı yeni görüş alınmadığı belirtilmiştir.

Diğer yandan, Türkiye İstatistik Kurumu'nun istatistiklerine göre Kadıköy yerleşiminin nüfusunun, her yıl eklenen nüfusun ortalama 327 kişi olduğu göz önünde bulundurulduğunda, toplam 13714 kişi olacağı anlaşılmaktadır. Dava konusu planlar ile öngörülen nüfus 16142 kişidir. Bu sayı, öngörülemez artışlar olabileceği varsayımı ile kabul edilebilir. Ancak, dava konusu planlarda öngörülen toplam konut alanı büyüklüğü (2340598.55 m²) ve Türkiye İstatistik Kurumu'nun istatistiklerinin gösterdiği üzere, Kadıköy yerleşimindeki ortalama kişi başı 60 m² konut alanı büyüklüğüne göre, konut alanlarında toplam 39.000 kişinin yaşaması olanaklıdır. Bu durumda, gerekli olandan çok fazla konut alanı öngörülmüştür. Böylece, yerleşimin çevresindeki tarım alanlarına hızlı bir yayılma olması söz konusu olabilecektir. Oysa, planlarda öngörülen 16412 kişilik

nüfusun daha az alana sahip konut bölgelerinde yaşamasının olanaklı olduğu görülmektedir.

Dava konusu planların üst kademe planı olan 1/50.000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı'nda Gelişme Konut Alanları'na yönelik kararlarda belirtildiği gibi, "Kentsel gelişme alanı lekeleri o bölgenin tamamen yapılaşmaya açılacağını göstermemektedir. Dolayısıyla, 1/50.000 ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı'nda gösterilen Gelişme Konut Alanları'nın öngörülen nüfusun gerektirdiği oranda kullanılması esas olmalıdır. Ancak, dava konusu planlarda, 1/50.000 ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı'nın söz konusu ilkesine uygun bir tutum geliştirilmediği görülmektedir.

Bununla birlikte, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin son halindeki ek-2 maddesindeki tabloda yer alan Park Alanı standartlarına göre, kişi başına 10 m² Açık ve Yeşil Alanlar (Çocuk bahçesi, park, meydan, semt spor alanı, botanik parkı, mesire yeri, rekreasyon), 1.50 m² Sağlık Tesis Alanı, 1.00 m² Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, 0.50 m² Teknik Altyapı (Yol ve Otopark hariç), toplam 5.80 m² Eğitim Tesis Alanı (0.60 m² anaokulu, 1.60 m² ilkokul, 1.60 m² ortaokul, 2.00 m² gündüzlü lise, yatılı lise, endüstri meslek lisesi, özel eğitim merkezleri, halk eğitim merkezleri) kullanımlarının yerleşimde yaşayanlara sağlanması gerekmektedir.

Bu çerçevede, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ek-2 maddesindeki tabloda yer alan standartlara göre, dava konusu planda öngörülen konut alanlarında yaşayabilecek 39.000 kişi için Kadıköy yerleşim alanında en az 22,62 hektar Eğitim Tesis Alanı, 39 hektar Açık ve Yeşil Alan, 5,85 hektar Sağlık Tesis Alanı, 3,9 hektar Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı ile 1,95 hektar Teknik Altyapı Alanı sunulması gerekmektedir. Dava konusu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı açıklama raporunda yer alan "Alan Kullanım Hesapları" başlıklı Tabloya göre plan bütününde 11,9 hektar Eğitim Tesis Alanı, 31,2 hektar Açık ve Yeşil Alan (Park ve yeşil alan ile spor tesisi), 2,6 hektar Sağlık Tesis Alanı, 1,3 hektar Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı ile 1,7 hektar Teknik Altyapı Alanı sunulmuştur.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ek-2 maddesindeki tabloda yer alan standartlar göz önüne alındığında, Kadıköy Belde Belediye Meclisinin

06.08.2019 tarih ve 42 sayılı kararı ile onanmış olan dava konusu Kadıköy 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, planların nüfus öngörüsü olan 16.142 kişiye uygun büyüklüklerde sosyal ve teknik altyapı alanları öngörülmüştür. Ancak, yukarıda ayrıntılı olarak tartışıldığı gibi, dava konusu planlarda öngörülen konut alanlarında yaşayacak kişi sayısı 39000'dir. Dava konusu planlarda 39.000 kişiye göre sosyal ve teknik altyapı alanlarını sunulması ya da 16.142 kişi öngörüsüne göre konut alanlarının toplam miktarının azaltılması beklenmelidir. Konut alanlarının öngörülen mevcut büyüklüklerine göre, 39.000 kişi için plan bütününde öngörülen sosyal ve teknik donatı alanları, plan bütününde ele alındığında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun büyüklüklerde öngörülmemiştir.

Yukarıdaki tespitler doğrultusunda bilirkişi kumlumuz, dava konusu planlarda gerekli olandan fazla konut alanı öngörüldüğü, buna bağlı olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ek-2 maddesindeki tabloda yer alan standartlara göre uygun büyüklüklerde sosyal ve teknik altyapı alanları öngörülmediği, bundan dolayı dava konusu planların planlama ilkeleri ve şehircilik esaslarına uygun olmadığı.." şeklinde görüş ve kanaat bildirildiği görülmektedir.

Bilirkişi raporunda bahsedilen hususlardan da anlaşılacağı üzere 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planlarının, kamu yararı hedefine hizmet ettiği, bölgenin geneline hizmet eden bir imar planı olduğu, ilgisine göre çeşitli kurum ve kuruluşlardan görüşlerinin alındığı, nüfus ve kentsel kullanım fonksiyonları açısından üst ölçekli planlar ile uyumlu olduğu, uygulama imar planı ile önerilen nüfusun ihtiyacının olduğu kentsel ve sosyal altyapı alanlarının bulunduğu ifade edilmiştir. Fakat nüfus hesap yöntemlerinin farklı kullanılması sebebi ile bilirkişi heyeti nüfusu daha fazla olacağını ve bu nüfusun daha az bir alanda yaşayabileceğini, fazladan alanların imara açıldığı savunulmuştur.

1/50.000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı Plan Notlarında "Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu plan ile belirlenen yerleşim ve diğer kullanım alanları bu alanların tamamının yapılaşmaya açılacağını göstermez. Bu sınırlar ölçeğin gerektirdiği üzere; makroformu/gelişme yönünü gösterecek şekilde şematik olup, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve

kuruluşların görüşleri doğrultusunda, doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde, bu planın nüfus kabullerine göre belirlenen alanlar aşılmaksızın kesinleşecektir.” şeklindedir. 1/50.000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı Plan Notunda anlaşılabacağı üzere Çevre Düzeni Planında gösterilen Gelişme Konut Alanlarının ne kadarının alt ölçekli planlarda imara açılacağı ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde kesinleştirilecektir. Bu durumda İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (Toprak Koruma Kurulu) tarafından tarım dışı kullanılmasına izin verilen alanların sorgulanması, işin uzmanları tarafından verilmiş kararların uzman olmayan kişiler tarafından tartışılması son derece yanlıştır. Sadece İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün değil ilgisine göre tüm kurumların olumlu görüş vermiş olduğu bir alanda “gereğinden fazla alanın imara açıldığı” görüşü işin özü olan bilimselliğe ve hukuka uygunluk göstermemektedir. Kaldı ki 2018 (iptal) ve 2019 (iptal) yılında onaylanan imar planlarında yerleşime açık alanlarının %90’nı 2001 yılından beri planlı durumdadır. 2019 yılında imar planına eklenen (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün uygun görüşü ile) %10’luk kısım ise Yalova Güney Çevre Yolu’nun belde sınırları içerisinde geçiyor olması sebebi ile zorunluluk olarak imara açılmıştır.

İmar planlarında nüfus hesaplarının doğru bir şekilde yapılabilmesi için imar planının hazırlanmış olduğu yerleşim yerinin dinamiklerini ve yaşam çeşitliğinin bilinmesi gerekmektedir.

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kadıköy Beldesi, Yalova Merkez İlçe’ye bağlı tek belde olup ilçenin güneybatısında konumlanmaktadır. 2035 yılında Kadıköy Beldesi’nin, Merkez İlçe’nin gelişimine paralel bir gelişme göstermesi beklenmektedir. 2035 yılında, kentin sahip olduğu eğitim alanları ve ilin eğitim ihtiyacı göz önünde bulundurularak Eğitim Kenti olarak gelişeceği öngörülmektedir.”

“Merkez İlçe ile Termal İlçesi arasında konumlanan Kadıköy Beldesi’nin termal turizm alanı güzergâhında yer alması sebebiyle, belde turizm potansiyeline de sahiptir. Ayrıca Kadıköy Beldesi, Merkez İlçe’deki yoğun konut kullanımının yanı sıra ilde ihtiyaç duyulan yüksek nitelikli ve müstakil konut alanları talebinin karşılanabileceği bir yerleşim yeri olarak ön plana çıkmaktadır. Beldenin

gelecekte yüksek nitelikli konut ve donatı alanlarının yer aldığı bir eğitim kenti olarak gelişeceği öngörülmektedir." olarak tariflenmiştir.

Çevre Düzeni Planında bahsedildiği ve öngörüldüğü üzere Kadıköy, ilin yüksek nitelikli ve müstakil konut alanları taleplerinin karşılanacağı bir yerleşim yeridir. Bu nedenle belde içerisinde yer alan 400-600 m² büyüklüğündeki parsellerde inşaat alanı üzerinden hesap yapılarak genel bir nüfus verisi elde etmek yukarıda da bahsetmiş olduğumuz *"İmar planlarında nüfus hesaplarının doğru bir şekilde yapılabilmesi için imar planının hazırlanmış olduğu yerleşim yerinin dinamiklerini ve yaşam çeşitliğinin bilinmesi gerekmektedir"* tezinin dikkate alınmamasından kaynaklanmaktadır. Müstakil parsellerler içerisinde yapılacak olan nitelikli konut alanlarında 1 ailenin yaşaması öngörülmektedir. Fakat bilirkişi heyeti yapmış oldukları hesaplamalarda bu rakamın 2 katını bulmaktadırlar. Bu durumun önüne geçilmesi ve daha da açıklayıcı olması sebebi ile hazırlanan 1/1.000 ölçekli imar planı plan notlarına *"Ticaret+Konut Alanı ve Konut Alanlarında yeni oluşacak parsellerde minimum parsel büyüklüğü 600 m²'dir. 600 m²'den küçük 2 katlı Ticaret+Konut Alanları ile 2 Katlı Konut Alanlarında bir parselde birden fazla bağımsız konut birimi yapılamaz. İçerisinde mevcut yapı bulunan parsellerde, hisse ayrımı amaçlı yapılacak ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 600 m² şartı aranmaz."* Hükmü eklenerek 600 m²'den küçük parsellerde birden fazla bağımsız konut biriminin yapılmasının önüne geçilmiştir. Örnek verecek olursak 600 m² * 0,60 (ortalama emsal)=360 m² inşaat alanında 1 hane yaşayacak olup Yalova ilinde ortalama hane büyüklüğü 3 kişi olduğunda kişi başına düşen alan 120 m² olacaktır. Bu değer bilirkişi raporunda hesap yönteminde kullanılan 60 m² değerinin 2 katıdır. Böylelikle plan notlarına eklenen madde ile bilirkişi raporunda öngörülen 39.000 kişilik nüfus hesabının kabaca yarıya düşeceği anlamına gelmektedir. Planlama alanından yaşayacak nüfusa ilişkin detaylı hesaplamalar Tablo 16'da yer almaktadır.

Bölge içerisinde sonradan oluşan tetikleyici faaliyetler Karayolu Projesi ve Yalova Üniversitesinin her geçen sene biraz daha büyümesi beldenin yeni bir kimliğe bürünmesine neden olacaktır.

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. Kadıköy Beldesi, 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında da bahsedildiği üzere Yalova Kent Merkezinin bir parçası ve planlı konut stokunun önemli bir unsuru olacaktır. Bu nedenle gerekli olan imar planları, bölgenin gelecekte kendiliğinden/kaçak olarak yapılaşmasının önüne geçmek ve belirli bir disiplin çerçevesinde gelişimini tamamlamasına öncülük etmesi amacıyla hazırlanmıştır. Tüm bu veriler ışığında beldenin yeni bir vizyona sahip olması ve vizyon doğrultusunda konut alanlarında çeşitliliğin yaratılması ve kullanım fonksiyonlarında ticari kullanımların artırılması bir ihtiyaç ve gereklilik olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle belde içerisindeki ana ulaşım akslarına cepheli alanlarda Ticaret+Konut Alanı kullanımları artırılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 29.05.2018 tarihinde onaylanmış olan Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporunun "*Tablo 3-11: Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlçe ve Beldelerin Nüfus Kabulleri*" tablosunda Kadıköy Beldesinin 2035 Yılı Plan Nüfusu kabulü 19.800 kişi olarak öngörülmüştür.

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli imar planında Ticaret+Konut Alanlarında ve Konut Alanlarında yapılan düzenlemeler sonucunda 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planının nüfus kabulü 18.248 kişidir ve üst ölçekli planda belirlenen 19.800 kişilik nüfus kapasitesi aşılmamaktadır. Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'de yer alan sosyal donatı alanları uygulama imar planında sağlanmaktadır.

6.6.1.KONUT ALANLARI VE TİCARET+KONUT ALANLARI

Yalova İli, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanlarına 3.669.510,60 m² alan ayrılmıştır. Bu alan toplam planlama alanının %55,35'idir.



9

[illegible]

Ticaret+Konut Alanları, %18,44'ünü 3 katlı Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanları, %5,49'unu 4 Katlı Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanları oluşturmaktadır.

ALAN KULLANIMLARI	ALAN (m ²)	ORAN (%)
2 Katlı Konut Alanları	2,285,620.18	62.29%
3 Katlı Konut Alanları	315,555.34	8.60%
4 Katlı Konut Alanları	2,084.51	0.06%
2 Katlı Ticaret+Konut Alanları	505,787.98	13.78%
3 Katlı Ticaret+Konut Alanları	361,005.08	9.84%
4 Katlı Ticaret+Konut Alanları	199,457.51	5.44%
Toplam	3,669,510.61	100.00%

Tablo 19 Uygulama Planı Kat Adetleri Dağılımı

Planlama alanındaki kat yükseklikleri 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda belirlenen nüfus kriterini ve yöredeki mevcut yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir.

Ticari faaliyetlerin yoğun olarak talep göreceği Yalova Güney Çevre Yolu ve Termal Caddesine cepheli imar adaları ve Ahmet Yesevi Caddesi ile Kadı Caddesi arasında kalan bölgeler Ticaret+Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanındaki Konut Alanlarında sekiz farklı yapılaşma oranı belirlenmiştir. Emsal/KAKS oranları mevcutta verilmiş olan yapılaşma haklarının kaybedilmeden herhangi bir mağduriyete sebep olmayacak şekilde 2 katlı Konut Alanlarında 0.40, 0.60, 0.80 ve 1.00 olarak, 3 katlı Konut Alanlarında 0.90 ve 1.20 olarak, 4 katlı Konut Alanlarında ise 1.20 olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanındaki Ticaret+Konut Alanlarında üç farklı yapılaşma oranı belirlenmiştir. Emsal/KAKS oranları mevcutta verilmiş olan yapılaşma haklarının kaybedilmeden herhangi bir mağduriyete sebep olmayacak şekilde 2 katlı Ticaret+Konut Alanlarında 0.60 olarak; 3 katlı konut alanlarında 0.90 ve 1.20 olarak, 4 katlı konut alanlarında ise 1.20 olarak düzenlenmiştir.

Yapılaşma oranlarına göre konut alanlarının dağılımı incelendiğinde, Emsal/KAKS=0.40 olan bölgelerin toplam büyüklüğü 190.837 m² olup bu alanlar toplam Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanlarının %5,20'sini, Emsal/KAKS=0.60 olan bölgelerin toplam büyüklüğü 2.050.432,88 m² olup bu alanlar toplam Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanlarının %55,88'ini, Emsal/KAKS=0.80 olan bölgelerin toplam büyüklüğü 40.200,12 m² olup bu alanlar toplam Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanlarının %1,10'unu, Emsal/KAKS=0.90 olan bölgelerin toplam büyüklüğü 315.555,34 m² olup bu alanlar toplam Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanlarının %8,60'ını, Emsal/KAKS=1.00 olan bölgelerin toplam büyüklüğü 4.149,62 m² olup bu alanlar toplam Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanlarının %0,11'ini, Emsal/KAKS=1.20 (A-4) olan bölgelerin toplam büyüklüğü 2.084,51 m² olup bu alanlar toplam Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanlarının %0,06'sini oluşturmaktadır.

ALAN KULLANIMLARI	ALAN (m ²)	ORAN GENEL (%)
Konut Alanları	2,603,260.04	70.94%
A-2 (E=0.40)	190,837.57	5.20%
A-2 (E=0.60)	2,050,432.88	55.88%
A-2 (E=0.80)	40,200.12	1.10%
A-3 (E=0.90)	315,555.34	8.60%
A-2 (E=1.00)	4,149.62	0.11%
A-4 (E=1.20)	2,084.51	0.06%
Ticaret-Konut Alanları	1,066,250.56	29.06%
A-2 (E=0.60)	505,787.98	13.78%
A-3 (E=0.90)	298,455.19	8.13%
A-3 (E=1.20)	62,549.88	1.70%
A-4 (E=1.20)	199,457.51	5.44%
Toplam	3,669,510.60	100.00%

Tablo 20 Uygulama İmar Planı Yapılaşma Oranları Dağılımı

Beldenin merkez ve yakın çevresinde geçmiş yıllarda çeşitli imar uygulamaları yapılmıştır. Her imar uygulaması kendi döneminin yapılaşma koşullarına uygunluk gösterse de yıllara içerisinde imar planlarında ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde çeşitli değişiklik yapılmış olması sebebi ile mevcut bazı parsellerde müstakil yapılar yapılması zorlaşmaktadır. Bu gibi parsellerde mağduriyet oluşmaması amacıyla çeşitli plan notları düzenlenerek belediyenin çözümler üretebilmesinin önü açılmıştır.

6.6.2.TİCARET ALANLARI

Hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı olarak planlanmış herhangi bir bölge bulunmamaktadır. Beldenin henüz salt ticaret yoğunluğu oluşturacak alanlara ihtiyacı bulunmamakta daha çok günlük ihtiyaçların karşılandığında yarı profesyonel ticaret alanları talep görmektedir. Bu alanlar uygulama imar planı içerisinde Ticaret+Konut Alanlarından karşılanmaktadır.

Beldede yıllara sari süreçte Ticaret Alanı talebi oluşması durumunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtildiği üzere Ticaret Alanları T1-T2-T3 olarak sınıflandırılması gerekmedir. Söz konusu kullanım talepleri aşağıda belirtildiği şekli ile sınıflandırılması hedeflenmektedir.

T1:Her türlü giyim, yeme-içme, alış-veriş birimlerinin ve mağazaların yer aldığı ve sosyal ve kültürel aktivitelerin tek bir kullanım alanı içerisinde yer aldığı Kentsel ve bölgesel nitelikteki Alış-veriş ve Yaşam Merkezleri,

T2:Kentsel ve kısmen bölgesel ölçekte ve genellikle tek bir iş koluna ve özel amaçlı tüketim ürünlerinin ticaretine yönelik olarak hizmet sunan mağaza, alışveriş merkezi, galeri, şovrumlar vb,

T3:Kentsel ölçekte her türlü ticari faaliyetlerin sunulabileceği alanlar,

6.6.3.BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

Hazırlanan uygulama imar planı ile 19.428,03 m² alan Belediye Hizmet alanı olarak ayrılmış olup bu alan toplam planlama alanının %0.29'udur.

6.6.4.RESMÎ KURUM ALANI

Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

Hazırlanan imar planı ile 1.152,62 m² alan Resmi Kurum Alanı olarak planlanmış olup bu alan toplam planlama alanının %0.02'sidir.

6.6.5.OTEL ALANI

Toplumun yararlanmasına ayrılan, turizm tesis tariflerine uygun olarak yapılan ve/veya yapılacak olan otel olarak hizmet verecek yapılar yer alacaktır.

Planlama alanında Otel Alanı olarak 34.669,74 m² alan planlanmıştır. Bu alan büyüklüğü toplam alanın %0.52'sine tekabül etmektedir.

6.6.6.KORUNACAK ALANLAR

6.6.6.1.Tarımsal Nitelikli Alan

Toplam 442.977 m² tarım alanı plan onama sınırları içinde yer almaktadır. Bu alanlar üst ölçekli planlarda da Tarım Alanı olarak planlıdır. Kadıköy Belde sınırlarının kuzey güney aksında yayılmış olması sebebi plan bütünlüğü sağlanması, dere ıslah çalışmalarının ve yan yollarının oluşturulabilmesi ile ana ulaşım aklarının düzenlenebilmesi amacıyla plan sınırının içerisinde gösterilmiştir.

6.6.6.2.Zeytinlik Alan

3573 sayılı “Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümlerinin geçerli olduğu alanlardır. Zeytinlik Alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile entegre nitelikte olmayan tarımsal amaçlı yapılar ve bu yapıların müstemilatları yer alabilir. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı'nın fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı'na bağlı Araştırma Enstitülerinin ve mahallinde varsa Ziraat Odası'nın uygun görüşü alınır. Bu halde dahi, kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez.

6.6.7.EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınması gerekmektedir.

6.6.7.1.Anaokulu Alanı

Planlama alanında 1 adet Anaokulu Alanı planlanmış olup bu alanların toplam büyüklüğü 2.925,42 m²'dir.

6.6.7.2.İlkokul Alanı

Planlama alanında 7 adet İlkokul Alanı planlanmış olup bu alanların toplam büyüklüğü 43.768 m²'dir.

6.6.7.3.Ortaokul Alanı

Planlama alanında 5 adet Ortaokul Alanı planlanmış olup büyüklüğü 28.356 m²'dir.

6.6.7.4.Lise Alanı

Planlama alanında 4 adet Lise Alanı planlanmış olup büyüklüğü 29.243 m²'dir.

6.6.7.5.Özel Eğitim Tesis Alanı

Planlama alanında 4 adet Özel Eğitim Tesis Alanı planlanmış olup büyüklüğü 18.781 m²'dir.

6.6.8.SAĞLIK TESİS ALANI

Planlama alanı içinde 4 adet Sağlık Tesis Alanı ve 7 adet Aile Sağlığı Merkezi yer almaktadır. Bu alanların toplam büyüklükleri 35.080 m²'dir.

6.6.9.SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

Kamu kurumlarına ait kültürel hizmet binaları, yurtlar, çocuk yuvaları, yaşlılar bakımevi, halk eğitim merkezleri, kütüphane, sinema, tiyatro, sosyal tesisler

(halı saha, düğün salonu vb.) vb. tesislerin yapıldığı alanlardır.

Planlama alanında 22.224 1m² büyüklüğünde Sosyal Tesis Alanı ve Kültürel Tesis Alanı planlanmıştır.

6.6.10.SPOR TESİSLERİ ALANI

Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

Planlama alanı içerisinde 3 adet spor alanı bulunmaktadır. Spor alanlarının toplam büyüklüğü 31.511 m²'dir.

6.6.11.CAMİ ALANI

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

Planlama alanı içerisinde yer alan cami alanlarının toplam büyüklüğü 23.884 m²'dir.

6.6.12.PARK VE ÇOCUK BAHÇELERİ

Toplumsal yararlanması için ayrılan park alanları içerisinde; park-dinlenme alanları, çocuk bahçeleri, çocuk oyun alanları, rekreasyon alanları, piknik alanları, yürüyüş yolları, seyir terasları yer alacaktır.

Bu alanlarda encümen kararıyla;

1)Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,

2)1.000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dahil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay

bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo,

3)Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,

4)10.000 m² üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu, yapılabilir.

Planlama alanında 255.058 m² Park Alanı, 15.830 m² Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı olmak üzere toplam 270.888 m² Yeşil Alan ayrılmıştır.

6.6.13.REKREASYON ALANI

Planlama alanında planlanan rekreasyon alanları kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme havuzu, mini golf, oto kros, gibi her türlü sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlar olarak düzenlenmiştir. Bu alanların kentsel alan içinde mülkiyet düzenlemelerinin yapılması, yatırımcıların bu alan kapsamında yer alan fonksiyonlar için bilgilendirilerek bölgelerin düzenlenmeleri ile ilgili girişimlerin yapılması gerekmektedir.

Planlama alanında yer verilen rekreasyon alanları 14.541 m² büyüklüğündedir.

6.6.14.AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

Kentsel alan içinde özel mülkiyete konu ağaçlık alanlar ve jeolojik sebepler nedeniyle planda ağaçlandırılması önerilen alanlardır. Bu alanların toplam büyüklüğü 2.815 m²'dir.

6.6.15.MEZARLIK ALANI

Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gashane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

Planlama alanı içerisinde yer alan mezarlık alanların toplam büyüklüğü 20.997 m²' dir.

6.6.16.AFET TEHLİKELİ ALANLAR

6.6.16.1.Yapı Yasaklı Alan

Plan üzerinde belirlenen yerleşime uygunluk sınırları, bu plan için yaptırılan Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylı Jeolojik Etüt Raporu'nda "Yerleşime Uygun Olmayan Alan ve Afete Maruz Bölgeler" olarak belirlenen alanlar planda yapı yasaklı alanlar olarak tanımlanmıştır.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapımı esnasında alanda daha önce ayrıntılı olarak etüt yapılmış alanların dışında kalan alanlarda, ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılması zorunludur. Söz konusu raporlar hazırlanmadan ve ilgili kurum tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.

Onaylı jeolojik etüt sonuçlarına göre yerleşime uygun olmayan alan olarak belirlenen alanlar Yapı Yasaklı Alan sınırı ve taraması işlenerek plan üzerinde gösterilmiştir.

6.6.16.2.Taşkına Maruz Alan

Planlama alanının içerisinde geçen Samanlı Deresi'ne ait taşkın saha planda işlenmiştir.

İmar planlarının onaylanması ve gerekli imar uygulamalarının yapılması sonrasında ruhsat alınmak istendiğinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerekmektedir.

6.6.17.ULAŞIM

Planlama alanı Yalova-Kocaeli Devlet Yolu ve İstanbul – Bursa – İzmir ulaşım

bağlantılarının sağlandığı ana ulaşım aklarının dışında yer almaktadır.

Proje aşamasında Yalova Güney Çevre Yolu Yalova-Bursa Karayolu ile Yalova'nın batı ilçelerini birbirine bağlayan önemli bir yol projesi olup yaklaşık olarak 3.000 metresi Kadıköy Belde sınırları içerisinde geçmektedir.

Yalova Güney Çevre Yolunun tamamlanması ile birlikte beldedeki transit taşıt yoğunluğu artacaktır. Önemli bir ulaşım aksın yerleşmesinin içerisinde geçmesi beldeye ticari yönden katkıları olduğu kadar kuzey ve güney bölgeleri arasında erişimi kısıtlaması açısından bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

3.000 metre boyunca yolun güneyindeki yerleşim alanından kuzeydeki yerleşim alanlarına erişimini kısıtlayan bir etken olarak karşımıza çıkacaktır. Bu kısıtlılığı minimuma indirmek amacıyla düzenlenen ulaşım sisteminde kuzey-güney yerleşimleri arasındaki bağlantının 15 metre genişliğindeki yollarla sağlanması hedeflenmektedir. Ayrıca Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü ile yapılan yazışmalarla doğacak bu sorunların önüne geçilebilmesi amacıyla ilave üst veya alt geçitlerin planlaması talep edilmiştir.

Bölge içinde nüfus, yerleşme yoğunluklarına göre ulaşım akslarının genişlikleri belirlenmiş ve yerleşme içinde arterlerin üstlenecekleri roller belirlenmiştir.

Yalova Güney Çevre Yolu, Termal Caddesi, Kadı Caddesi ve Ahmet Yesevi Caddeleri bölgenin önemli ulaşım aksları olarak kabul edilmiş olup Ticari Faaliyetlerin bu caddeler üzerinde gelişmesi hedeflenmiştir. Artacak araç yoğununun önlenmesi amacıyla otopark alanlarının bu güzergahlar üzerinde yada caddelere en yakın konumda çözümlenmesi temel hedefler arasındadır.

Planlama çalışmasında nazım plan kararları ve mevcut yapılaşmış alanlar dikkate alınarak ulaşım akslarında uygulama programı oluşturulacak zeminin hazırlanması hedeflenmiştir. Bu noktada temel amaç, mülkiyet, uygulama, yapılaşma, maliyet, proje bazında öncelikli arterler belirlenerek ulaşım eylem planının hazırlamasıdır. Mevcut konut dokularının bulunduğu alanlarda ulaşım ağı mevcut dokuyu zedelemeyecek şekilde mülkiyet hatlarını koruyarak düzenlenmeye çalışılmış, gelişme konut alanlarında ise yeni ulaşım bağlantıları

gelecekte doğabilecek sıkıntıları önlemek amacıyla mümkün olabildiği kadar geniş tutulmaya özen gösterilmiştir.

6.6.18.TRAFO ALANI

Planlama alanında yer alan kullanım fonksiyonlarına gerekli enerji hizmetinin sağlanabilmesi amacıyla ayrılan alanlardır.

6.6.19.SU YÜZEYİ (DERE)

Samanlı Deresi ilgili en kesit ve taşkın alan sınırları mevcut imar planlarındaki hali ile imar planlarına işlenmiştir. Dere taşkın alanı içinde kalan konut parselleri DSİ Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda yapılabilecektir.

6.7.KENTSEL ALAN KULLANIMI DAĞILIMI

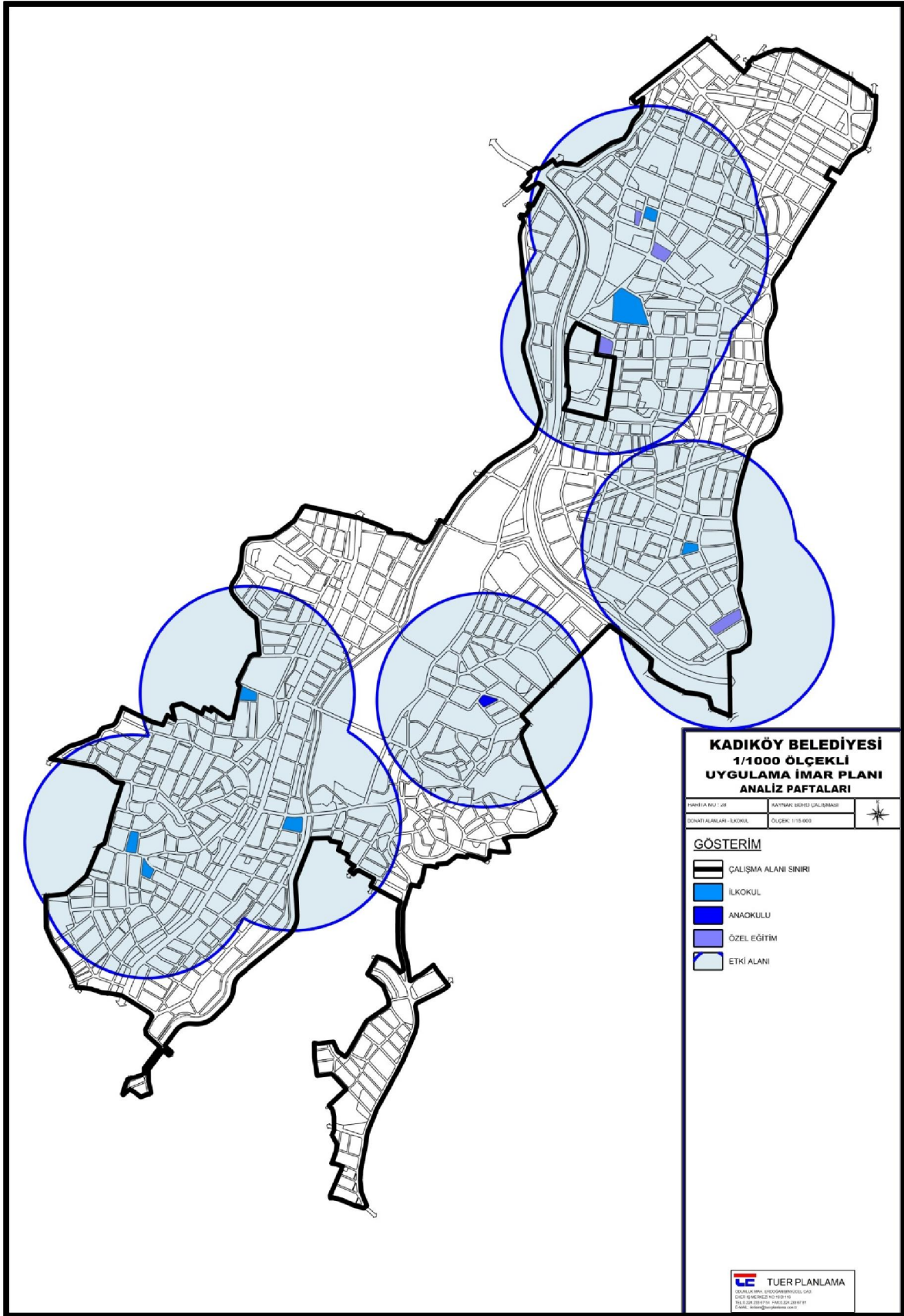
ALAN KULLANIMLARI	ALAN (m ²)	ORAN GRUP (%)	ORAN GENEL (%)
Konut Alanları	2,603,260.04	100%	39.27%
A-2 (E=0.40)	190,837.57	7.33%	2.88%
A-2 (E=0.60)	2,050,432.88	78.76%	30.93%
A-2 (E=0.80)	40,200.12	1.54%	0.61%
A-3 (E=0.90)	315,555.34	12.12%	4.76%
A-2 (E=1.00)	4,149.62	0.16%	0.06%
A-4 (E=1.20)	2,084.51	0.08%	0.03%
Ticaret-Konut Alanları	1,066,250.56	100%	16.08%
A-2 (E=0.60)	505,787.98	47.44%	7.63%
A-3 (E=0.90)	298,455.19	27.99%	4.50%
A-3 (E=1.20)	62,549.88	5.87%	0.94%
A-4 (E=1.20)	199,457.51	18.71%	3.01%
A-4 (E=1.60)	0.00	0.00%	0.00%
Kentsel Çalışma Alanları	55,250.39	100%	0.83%
Belediye Hizmet Alanı	19,428.03	35.16%	0.29%
Resmi Kurum Alanı	1,152.62	2.09%	0.02%
Otel Alanı	34,669.74	62.75%	0.52%
Eğitim Tesisleri Alanları	123,075.96	100%	1.86%
Anaokulu Alanı	2,925.42	2.38%	0.04%
İlkokul Alanı	43,768.74	35.56%	0.66%
Ortaokul Alanı	28,356.63	23.04%	0.43%
Lise Alanı	29,243.92	23.76%	0.44%
Özel Eğitim Tesis Alanı	18,781.25	15.26%	0.28%
Sağlık Tesisleri Alanları	35,080.16	100%	0.53%
Sağlık Tesisleri Alanları	14,491.66	41.31%	0.22%
Aile Sağlığı Merkezi	20,588.50	58.69%	0.31%
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	22,224.32	100%	0.34%
Sosyal Tesis Alanı	10,080.53	45.36%	0.15%
Kültürel Tesis Alanı	5,194.32	23.37%	0.08%
Kreş, Gündüz Bakımevi	6,949.47	31.27%	0.10%
İbadet Yeri	23,884.52	100%	0.36%
Cami	23,884.52	107.47%	0.36%
Açık ve Yeşil Alanlar	340,755.31	100%	5.14%
Park	255,058.30	74.85%	3.85%
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları	15,830.68	4.65%	0.24%
Rekreasyon Alanları	14,541.51	4.27%	0.22%
Kapalı Spor Tesisleri Alanı	31,511.69	9.25%	0.48%
Ağaçlandırılacak Alanlar	2,815.31	0.83%	0.04%
Mezarlık Alanları	20,997.82	6.16%	0.32%
Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek	502,823.76	100%	7.58%
Zeytinlik Alanlar	59,846.64	11.90%	0.90%
Tarımsal Nitelikli Alanlar	442,977.12	88.10%	6.68%
Teknik Altyapı Alanları	18,356.16	100%	0.28%
Trafo Alanları	220.09	1.20%	0.00%
Teknik Altyapı Alanları	18,136.07	98.80%	0.27%
Diğer Alanlar	1,838,278.08	100%	27.73%
Dere-Kanal Yüzeyleri	118,723.81	6.46%	1.79%
Yollar ve Otoparklar	1,719,554.27	93.54%	25.94%
Toplam	6,629,239.26		100.00%

Tablo 21 Planlama Alanı Kentsel Alan Kullanımı

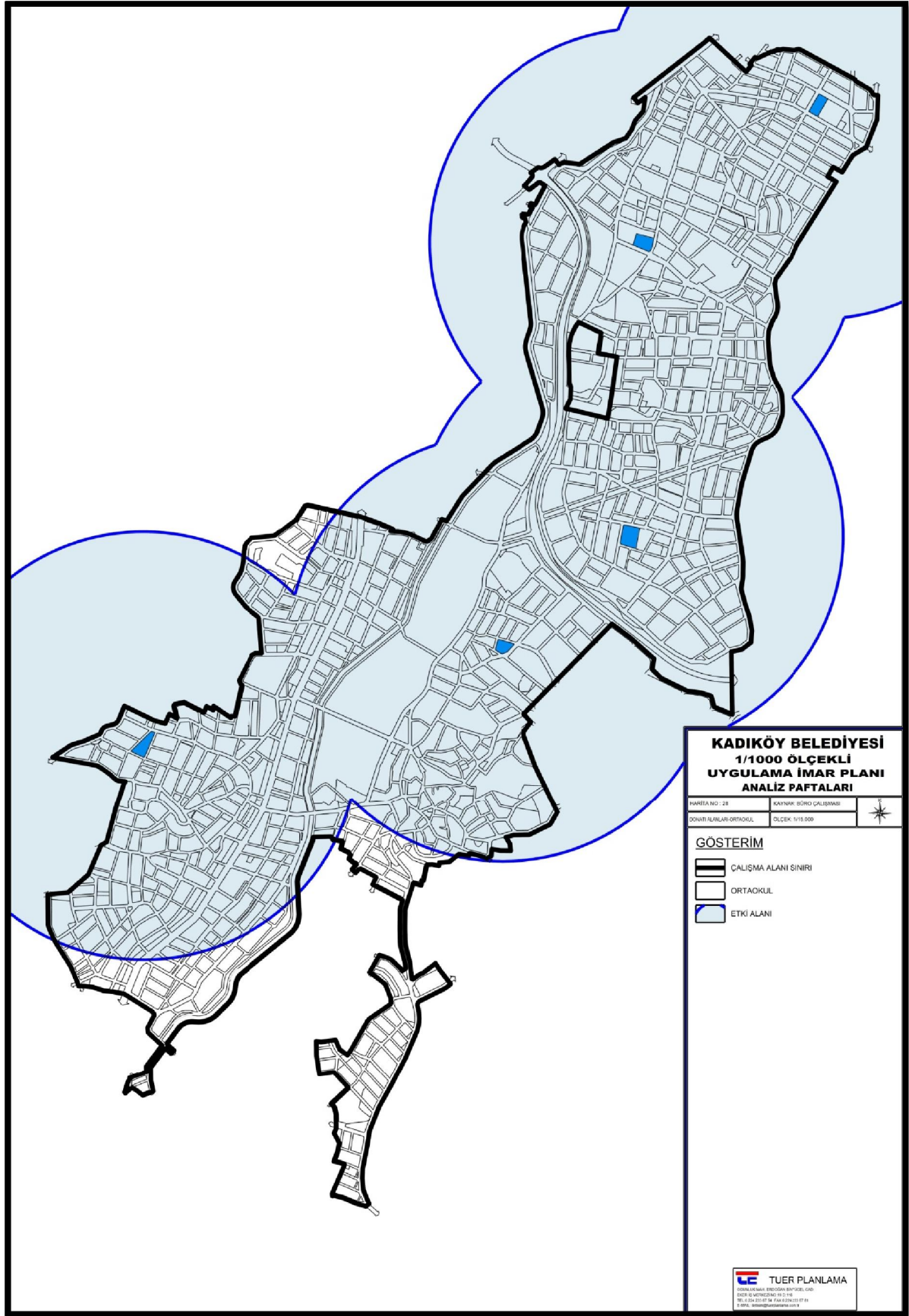
Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanlarındaki toplam nüfus Tablo-17’te detayları verildiği üzere 18.248 kişi olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı içerisinde yer alan Kentsel, Sosyal ve Teknik Alt Yapı Alanları hesaplanırken 18.248 kişi üzerinden hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda detayları yer almaktadır.

DONATI ALANLARI	ALAN (m ²)	KİŞİ BAŞI M ²	KİŞİ BAŞI M ² STANDARDI
Eğitim Tesisleri Alanları	123,075.96	6.74	6.50
Anaokulu Alanı	2,925.42		
İlkokul Alanı	43,768.74		
Ortaokul Alanı	28,356.63		
Lise Alanı	29,243.92		
Özel Eğitim Tesis Alanı	18,781.25		
Sağlık Tesisleri Alanları	35,080.16	1.92	1.50
Sağlık Tesisleri Alanları	14,491.66		
Aile Sağlığı Merkezi	20,588.50		
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	22,224.32	1.22	0.75
Sosyal Tesis Alanı	10,080.53		
Kültürel Tesis Alanı	5,194.32		
Kreş, Gündüz Bakımevi	6,949.47		
İbadet Yeri	23,884.52	1.31	0.50
Cami	23,884.52		
Açık ve Yeşil Alanlar	316,942.18	17.37	10.00
Park	255,058.30		
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları	15,830.68		
Rekreasyon Alanları	14,541.51		
Kapalı Spor Tesisleri Alanı	31,511.69		
Teknik Altyapı Alanları	18,356.16	1.01	1.00
Trafo Alanları	220.09		
Teknik Altyapı Alanları	18,136.07		

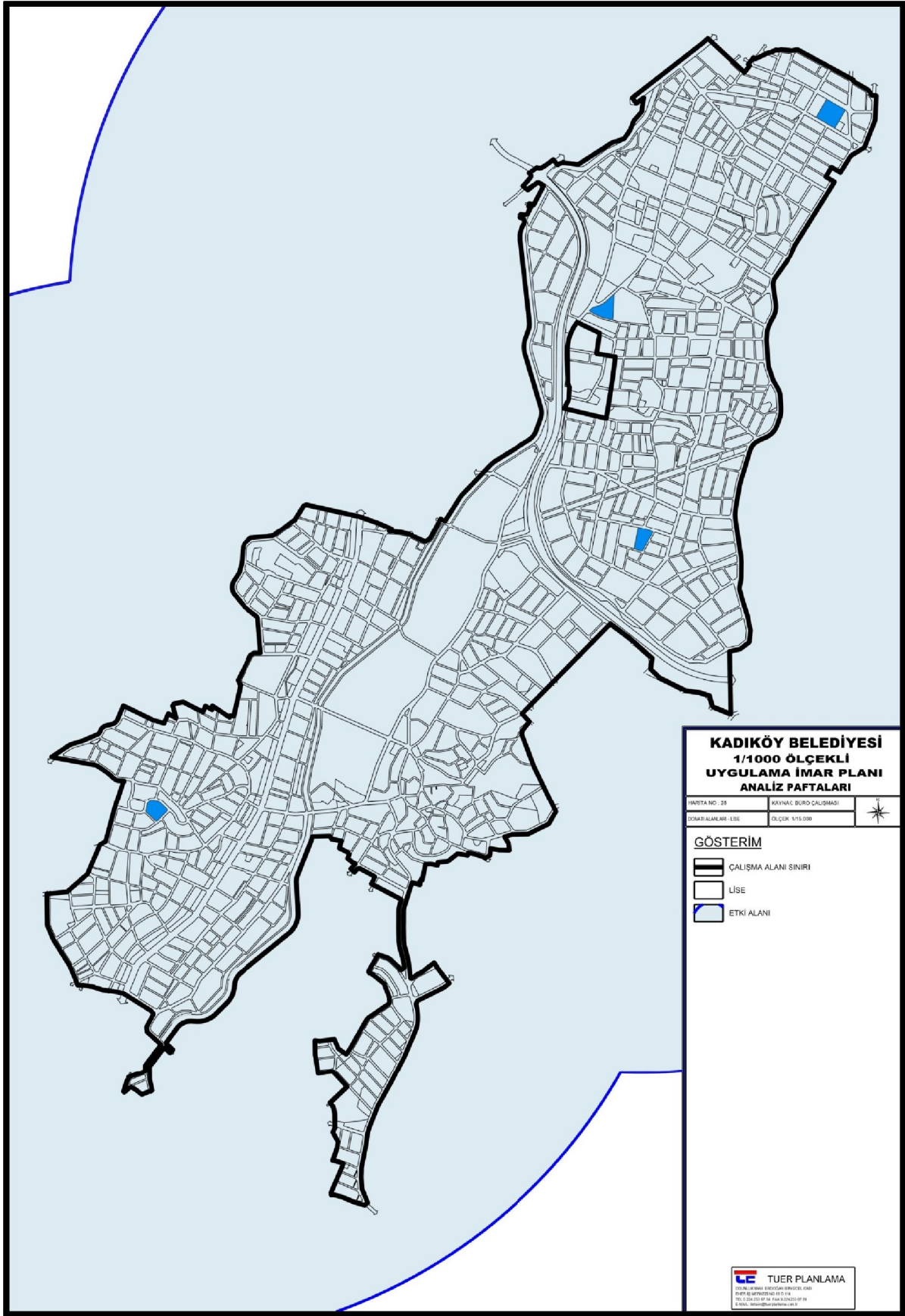
Tablo 22 Planlama Alanı Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları



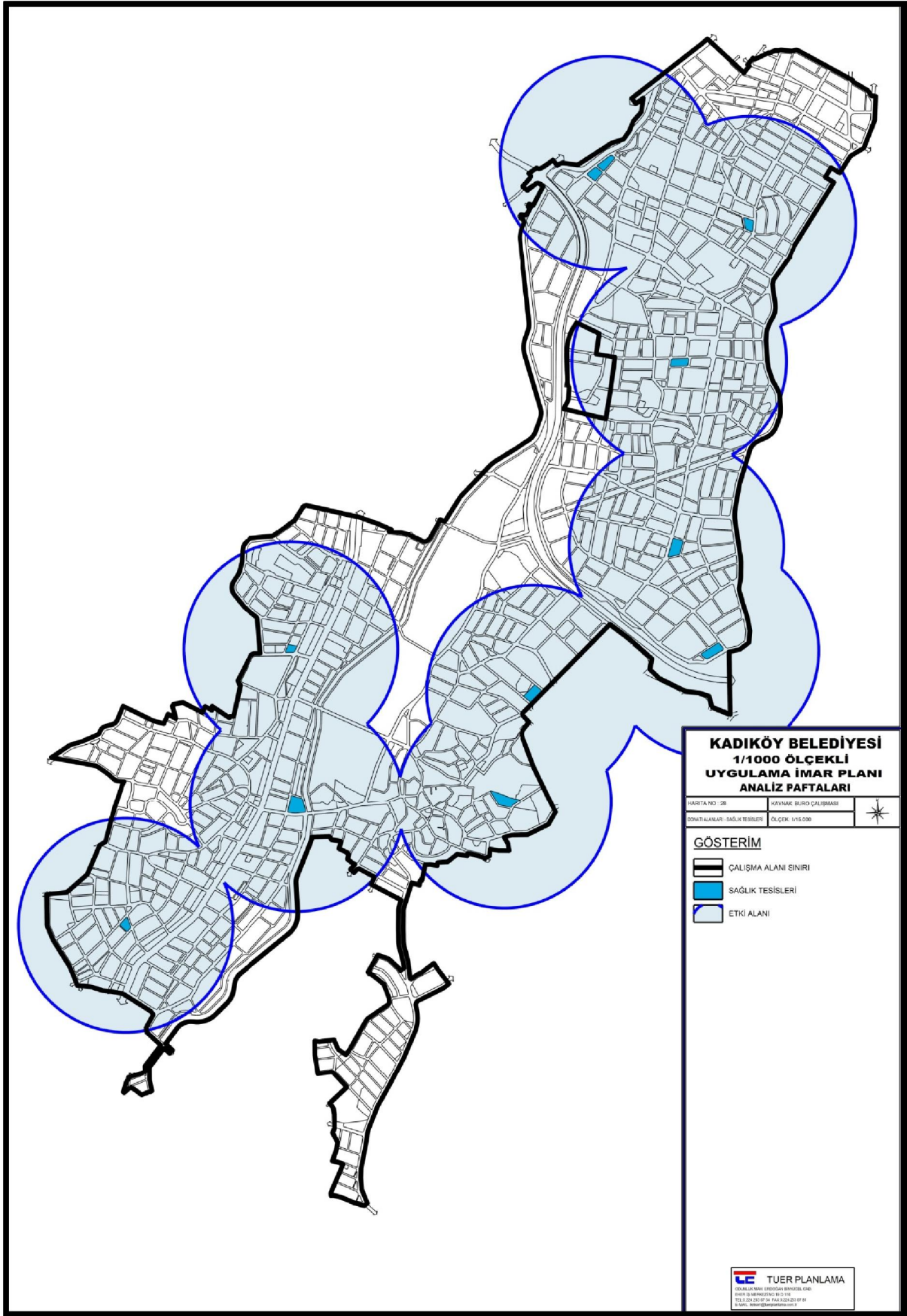
Harita 34 Donatı Alanları Erişilebilirliği - İlkokul



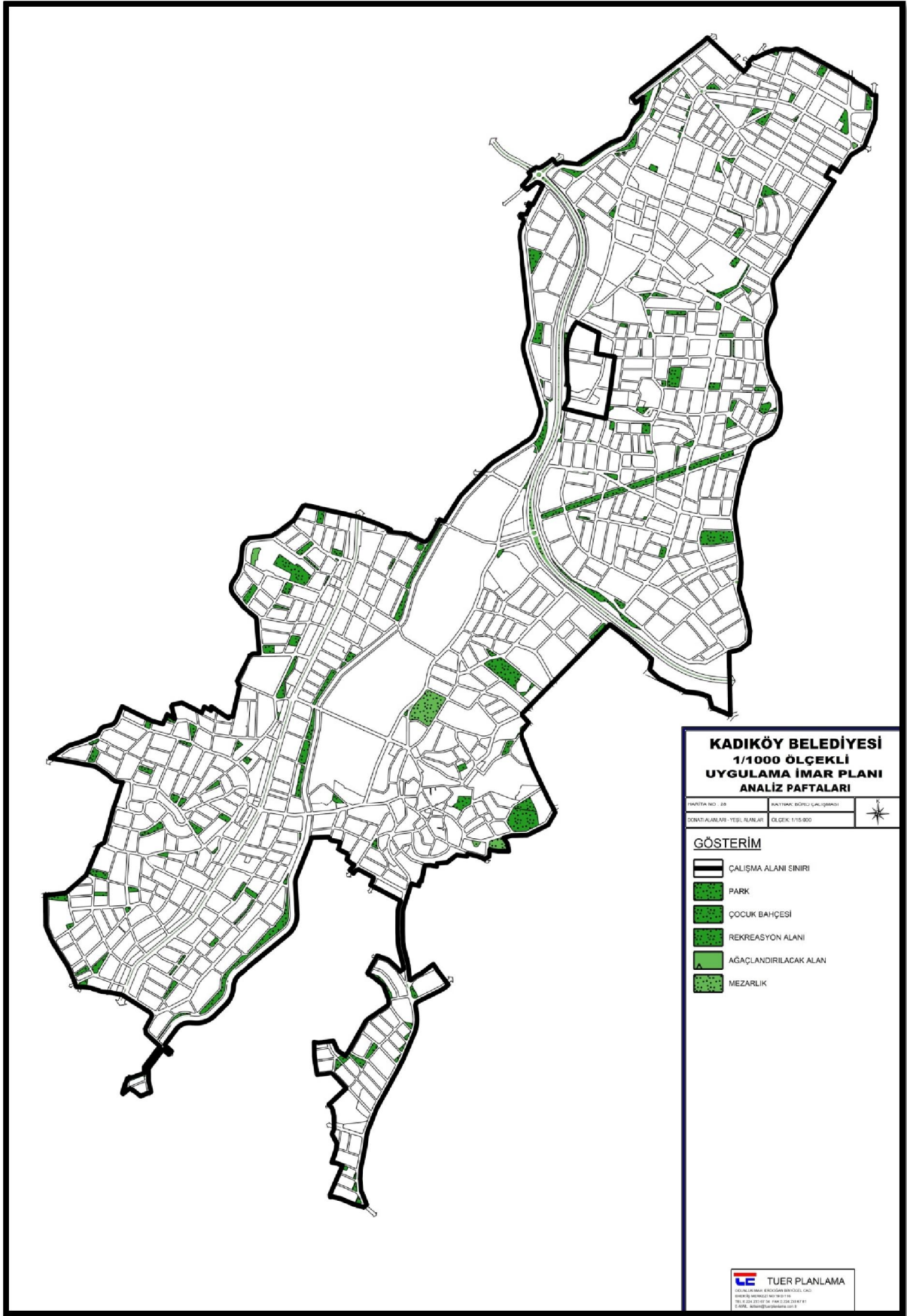
Harita 35 Donatı Alanları Erişilebilirliği - Ortaokul



Harita 36 Donatı Alanları Erişilebilirliği - Lise



Harita 38 Donatı Alanları Erişilebilirliği - Sağlık



Harita 39 Donatı Alanları Erişilebilirliği - Yeşil Alanlar

7. PLAN NOTLARI

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELDESİ

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER:

1)Yalova İli, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Paftaları, Plan Notları, Açıklama Raporu ile imar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları ve Ekleri bir bütündür.

2)İmar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca 07.10.2015 ve 11.09.2017 tarihlerinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları ve Eklerine uyulacaktır. Söz konusu raporlar ve eklerinde belirtilen önlem ve öneriler ile yerleşime uygunluk kriterleri imar planı çalışmaları için "Plan Notu" olarak kabul edilecektir.

3)Yalova ili, 1. Derece deprem kuşağı içinde yer almakta olup yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

4)Pis su çukurları hiçbir şekilde akarsulara bağlanamaz. 19/03/1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olamayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

5)Dere yatakları ve taşkın alanlarında 09.09.2006/26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesine uyulacaktır.

6)1593 sayılı "Umumi Hıfzıssıhha Yasası" ile 26/10/1983 tarih ve 18203 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği" ne uyulacaktır.

7)Enerji Nakil Hattı altında kalan yapı adalarında "Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Enerji Nakil Hatları altında kalan parsellerde inşaatla başlamadan önce ilgili kurumdan görüş alınması zorunludur.

8)Karayollarından giriş ve çıkış yapılan yapı alanlarında, 15.05.1997 tarihinde yürürlüğe giren ve ilgili maddesi 06.01.1998 tarih ve 23222 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak değiştirilen "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

9)Planda Yapı Yasaklı Alanlar (UOA) olarak gösterilen kısımlarda yapılaşma dışında ağaçlandırma ve açık-yeşil alan düzenlemeleri yapılabilir. Bu alanlarda kesinlikle yapı yapılamaz.

10)3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddeleri uyarınca; parselasyon planları onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez. Parselasyon planları etaplar halinde yapılabilir.

11)Plan üzerinde gösterilen Yollar, Yeşil Alanlar, Genel Otoparklar, İbadet Yeri, Karakol, İlköğretim vb. Alanlar kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez. Teknik Altyapı Alanlarına, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 23. Maddesine ve ilgili kamu kuruluşlarınca onanan teknik standartlara uygun projeler hazırlanmadan geçici ve sürekli iskân verilemez.

12)Adakenarı çizgisi, adaayrım çizgisi ve mülkiyet arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan uyumsuzlukları, 3194 sayılı imar kanununun 18.madde uygulamalarına esas olmak üzere imar hattını ve adaayrım çizgisini, yolun genişliği ve esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını genişletmeye veya kaydırmaya ilgili müdürlük yetkilidir.

13)İmar planındaki adaların içerisinde doğalgaz, su gibi altyapı tesisleri kalması halinde bu tesisler kaldırılmadan ruhsat verilemez.

14)Yapı Yaklaşma Mesafelerinin gösterilmediği adalarda mevcut ruhsatlı yapıların çekme mesafelerine uyulacaktır.

15)Yapılar, yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak koşulu ile parsel içinde istenilen şekilde yerleştirilebilir ve tek parsel birden fazla yapı yapılabilir. Ancak ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

16)Ada bazında uygulama yapılacak konut veya ticaret kullanımlı parsellerde peyzaj projesi yaptırılması zorunludur. Projesinde belirtilen peyzaj düzenlemeleri gerçekleşmeden yapı kullanma izni verilemez.

17)Ticaret+Konut ve Konut Alanlarında, çatı arasına yapılan kullanılabilir alanın %50'si kadar "Açık Teras" yapılabilir.

18)Eğimi yüksek olan parsellerde, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının, kotlandırmaya ilişkin hükümler çerçevesinde etüdü bunun ilgili idarenin encümenince kabulü ile kot verilir.

19)Kot farkı ve/veya zemin etüd raporu ile statik proje gereği yapılan birden fazla bodrum katlar için birinci bodrum kat haricinde diğer bodrum katlar hiçbir cephede açığa çıkarılamaz.

20)Asansör yeri bulunmayan yapılarda çatıda kullanılabilen alan bulunmaması halinde merdiven evi çatıya çıkarılamaz. Çatıya çıkış gemici tipi merdiven ile sağlanır.

21)İmar planı üzerinde yapı yüksekliği (Yençok) belirtilmemiş alanlarda, Planlı alanlar İmar Yönetmeliği'nin 28. Maddesinin 1. Fıkrası uygulanır. Ticaret+Konut Alanlarında zemin kat yüksekliği 4,00 metreyi geçemez.

22)İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;

a)Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; bağımsız bölümlerle eklenti oluşturmayan, ortak alan

niteliğindeki depolar,

b)Açık çıkmaların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat ve ara sahanlıkları dâhil asgari ölçülerdeki açık veya kapalı merdiven evleri , tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,

c)Konut kullanımlı ve tek bağımsız bölümlü yapıların gömülü bodrum katlarında yapılacak çamaşırlık, kiler vb. mekanlar, nitelik ve özellik arz eden tek bağımsız bölümlü umumi binaların kısmen veya gömülü bodrum katlarında yapılacak olan toplu kullanıma yönelik mekanları,

yukarıdaki maddeler ve parseldeki tüm emsal harici alanların toplamı, parselin toplam emsale esas alanının yüzde %30'unu aşamaz.

23)Bina Cephesi ve/veya derinliği 15 metre ve altında kalan parsellerde kademelendirmede ilgili müdürlük yetkilidir.

24)Belediyemizce ruhsat düzenlenmesi aşamasında; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastronun sayısallaştırma ve orijinal çözüm işlemleri neticesinde; üzerinde tecavüz bulunan parsellere, talep edilmesi halinde; parsel malikinin muvaffakati alınarak ruhsat düzenlenebilir.

25)2.000 m²'den büyük parsellerde bahçe sulaması ve benzer faaliyetlerde kullanılmak için yağmur suyunu toplamak üzere; - Yan, arka bahçede zemin kotundan aşağıda gömülü olarak veya bodrum katta gerekli mekanik şartlar sağlanarak su deposu yapılacaktır. Taşma ağızı yağmur suyu kanalı olan yerlerde kanala bağlantılı olacaktır.

26)Konut alanlarında halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müstemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

27)Yalnızca sığınak gereksinimi olan konut kullanımı yapılarında, ortak alan niteliğinde mescit yapılabilir.

28)Yapı ruhsatı başvurularında arsa sahibi ile yüklenici arasında noter onaylı sözleşme istenir. Arsa sahibinin aynı zamanda yüklenici olması durumunda bu şart aranmaz.

29)Bu planın onay tarihinden önce alınmış yapı ruhsatları, ruhsatın alındığı tarihteki onaylı imar planı ve imar planı hükümleri dikkate alınmak suretiyle geçerlidir.

30)Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 1) ----- TAKS (Taban Alanı Katsayısı) belirtilen değerler max.
----- KAKS (Kat Alanı Katsayısı) belirtilen değerler max.

2) Yapı Nizamları:

- ön bahçe mesafesi (min) A = ayırık nizam
----- yapı nizamı-kat adedi BL = blok nizam
----- yan bahçe (min) B = bitişik nizam

3)Yoğunluk için tek nizam ögesi belirtildiğinde (E=....) bu KAKS'tır.

4)Yençok = maksimum yapı yüksekliği veya kat adedini belirtir.

5)İmar planlarında, imar adasının veya parselin belli bir bölümünün yerleşime uygun olmayan alanda kalması durumunda; yapı taban alanının çekmelere uyması ve yerleşime uygun olmayan alan dışında kalması koşuluyla, ada veya parsel bütünündeki inşaat emsalini kullanarak yapılaşabilir. Ancak yerleşime uygun olmayan alanlarda yapılaşmaya gidilemez.

6)Bina ve bina türü yapılar için parsel bazında hazırlanan zemin ve temel etüt raporları, Mülga Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18/08/2005 tarih 847 sayılı genelgesi eki bina ve bina türü yapılara yönelik yayımlanan format çerçevesinde hazırlanmalıdır. Genelge formatında değişiklik yapılması durumunda ise yürürlükteki genelge formatı dikkate alınmalıdır.

7)Ön bahçe mesafesinden 5 metre çekilmek kaydıyla 1.50 metre kapalı çıkma ve açık çıkma yapılabilir. Ön bahçe çekme mesafesi 5 metreden fazla olması durumunda da kapalı ve açık çıkmalar 1.50 metreyi geçemez, ancak bodrum katı hariç 2 katı geçmeyen konut kullanımlı ve tek bağımsız bölüm olan binalarda gerekli statik hesapların sunulması ve yola 3,5 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde ilgili müdürlük yetkilidir.

8)Bitişik nizam yapılarda, bitişik olan yapıların güvenliğinin alınması ve alınacak tedbir ve uygulamanın aşamaları açıkça projesinde belirtilmelidir.

9)3 ve 4 katlı Konut ve Ticaret+Konut Alanlarında yapılacak yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz. Saçak mesafesi 1 metreyi geçemez.

10)Çatı piyesi 1.80 metre kotunun altında iskan edilemez. Kapalı ve açık çıkmalı yerlerde çıkmadan sonra saçak mesafesi 0.50 m'yi geçemez.

11)Çatı arasına yapılan piyeslerin terasa açılan kapı dışındaki güvercinlik veya pencere boşluklarının her biri 1.20 metrekare den büyük olamaz, birbirine eklenerek bant haline getirilemez, toplam uzunluğu ait olduğu cephenin 1/5 ini ve mahya yüksekliğini geçemez.

12)Yapıların bodrum katında otopark yapılması halinde rampa eğimi %23'e kadar verilebilir. Otopark ihtiyacının tamamının bodrum katında karşılanmaması halinde ise; bina cephe hattı gerisinde kalmak şartı ile; binaların arka ve yan bahçelerinde tabi zemin altında parselin tamamı veya bir bölümünde otopark yapılabilir.

13)Bodrumlar dahil 4 ve üstü kat sayısı olan yapılarda her iki yönde %1 perde yapılması zorunludur.

14)Zemin etüdünde hafriyat önlemi verilmiş parsellerde ruhsat düzenlenmeden önce bu önlemin alındığına dair zemin etüt raporu hazırlanacak veya ilgili kurum ve/veya kuruluştan yazı getirilecektir.

15)Tarımsal Nitelikli Alanlarda, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 63. Maddesine göre işlem yapılacaktır. Ayrıca söz konusu parseller için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün ilgili birimi ile gerektiği zaman diğer kuruluştan uygun görüş getirmeleri gerekmektedir.

16)Ayrık yapı nizamlı yapı adalarında ikili veya üçlü blok yapı yapılabilir. Bu uygulamada mevcut yapılaşma ve parseller dikkate alınmalıdır.

17)Ada bazındaki oluşuma göre arka bahçe mesafesi Belediyesince belirlenir. Meskun yapı nizamı verilmiş imar adalarında, köşe başı parsellerde yollar haricindeki her iki cepheye yan bahçe mesafesi verilir.

18)Ön bahçe (çekme) mesafesi belirtilmemiş konut adalarında; hiçbir şekilde adanın "TAKS" değerini geçmemek ve Ayrık Nizam konut adalarında yola 2 metreden az yaklaşmamak kaydıyla, ön bahçe mesafesinin, oluşmuş cephe hattı dikkate alınarak belirlenmesine ilgili müdürlük yetkilidir.

19)Plan üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş Sağlık Tesis, Eğitim Tesis, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı gibi donatı alanlarında maksimum TAKS:0.40 olup, 4 katı geçmeyecektir.

20)Pencere ve balkonlarda temperli cam korkuluk yapılması zorunludur.

21)Tek bağımsız bölümlü yapılarda zemin kata engelli erişimi sağlanması ve Bodrum kata bahçeden erişimin sağlanması şartıyla ana merdivenin Bodrum kata ulaşma zorunluluğu aranmaz.

22)Tek bağımsız bölümlü yapılarda bina giriş kapısı 1.20 m. yapılabilir.

23)Tek bağımsız bölümlü yapılarda zemin terasının altının kapatılması aranmaz.

24)Ticaret+Konut Alanı ve Konut Alanlarında yeni oluşacak parsellerde minimum parsel büyüklüğü 600 m²'dir. 600 m²'den küçük 2 katlı Ticaret+Konut Alanları ile 2 Katlı Konut Alanlarında bir parselde birden fazla bağımsız konut birimi yapılamaz. İçerisinde mevcut yapı bulunan parsellerde, hisse ayrımı amaçlı yapılacak ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 600 m² şartı aranmaz.

25)Konut Alanları

Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır.

25.1)Bahçe Mesafeleri:

Ön Bahçe : Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleridir. Yoldan yüz alan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir. Uygulama imar planında paftalarında aksi belirtilmemişse en az 5 metredir. Plan değişikliği ile kat adedi artırılan yapılarda ön bahçe mesafesi de mevzuatına göre artırılır.

Yan Bahçe: Parselin ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçeleridir. Konut alanlarında veya konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığa çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğal ışıktan faydalanmak üzere her kat için 0.50 m artırılır.

Yan çekme mesafeleri uygulandıktan sonra yapı cephesi 9m'nin altında kalan parsellerde; bina cephesini 9m'de tutmak amacıyla yan çekme mesafeleri 3m ye kadar düşürülebilir.

Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümüdür. Konut alanlarında veya konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığa çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğal ışıktan faydalanmak üzere her kat için 0.50 m artırılır.

25.2)Yapılara Kot Verilmesi :

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 11.-12.-13.-14 Maddelerinde belirtilen "Yapılara Kot Verilmesine İlişkin Esaslar" ve yönetmeliğin ilgili diğer maddelerinde belirtilen kot alamaya ilişkin hususlara uyulması zorunludur.

Ada bazında uygulamalarda ve bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda her yapıya ayrı olarak yönetmelikte belirtilen esaslara uygun olarak kot verilir.

25.3)Çıkımlar :

Ayrık ve blok nizamlı yapılarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık veya kapalı çıkma yapılabilir.

25.4)Konut kullanımlı yapılarda merdiven evi dışında galeri boşluğu bırakılması durumunda iç yükseklik 4.50 metreyi aşamaz.

26)Ticaret+Konut Alanları

Ticaret+Konut Alanı içerisinde iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri vb. yapılar, konut ve rezidans (yüksek nitelikli

konut) yapılabilir.

Ticaret+Konut Alanlarında farklı bir kullanım oranı talep edilmediği sürece zemin katlar ticaret üst katlar konut olarak kullanılabilir.

İmar planında Ticaret+Konut Alanı olarak planlı parsellerin Güney Çevre Yolu ve Termal Caddesine cepheli olarak yapılacak binaların/blokların zemin katlarının Ticaret Alanı olarak kullanılması zorunludur. Güney Çevre Yolu ve Termal Caddesine cepheli olmayan binaların/blokların ve parsellerin zemin katları isteğe bağlı olarak konut olarak kullanılabilir.

Termal Caddesine cepheli Ticaret+Konut Alanı imarlı 1500 m² ve üzeri parsellerde konaklama tesisi yapılabilir. Ruhsat ve iskan aşamasında kentsel tasarım ve peyzaj projesi hazırlanacak olup ilgili müdürlüğün uygun görüşü ile belediye encümen onayından sonra ruhsat veya iskan verilebilir.

Termal Caddesine cepheli Ticaret+Konut Alanı imarlı parsellerde Yurt ve Konaklama Tesisi yapılması halinde, mevcut adadaki kat yüksekliğine ilave olarak 1(bir) kat verilecektir.

27)Spor Tesis Alanları

Planda belirtilen açık ve kapalı spor tesis alanlarında zemin altı otopark yapılabilir.

28)Otopark Alanları

Planda “Yer Altı Otopark” olarak belirtilen alanlarda en az 1 metre toprak derinliği korunmak koşulu ile Yer Altı Katlı Otopark yapılabilir.

29)Resmi Kurum Alanı, İdari Hizmet Alanı ve Belediye Hizmet Alanı

Bu Alanlarda; Resmi ve İdari Tesisler, Yönetim Tesisleri, Kamu Kurum Tesisleri, Adliye, Ptt, Muhtarlık Vb. Kamu Kurum Ve Kuruluşlarına Ait Yapılar, Bunların Tamamlayıcısı Depolama ve Bakım Amaçlı Binalar, Teknik Altyapı Binaları İle Belediye Hizmet Yapıları ve Tesisleri, Otoparklar vb. yer alabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir. (Kat Yüksekliği=4 kat)

30)Eğitim Alanları

Okul Öncesi, İlk, Orta, Lise, Yüksek Öğretim, Özel Eğitim-Öğretim Fonksiyonlarında Hizmet Vermek Üzere Kamuya veya Gerçek veya Tüzel Kişilere Ait Okul Ve Tesisler İçin İmar Planında Ayrılmış Alanlardır.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir. (Kat Yüksekliği=4 kat)

31)Sosyal-Kültürel Tesis Alanları

Bu Alanlarda; Kütüphane, Müze, Sinema, Tiyatro, Sergi Salonu, Kreş, Anaokulu,

Kurs, Yurt, Çocuk Yuvası, Yetiştirme Yurdu, Yaşlı Ve Engelli Bakım Evi, Rehabilitasyon Merkezi, Kadın ve Çocuk Sığınma Evi, Şefkat Evleri vb. kullanımlar yer alabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir. (Kat Yüksekliği=4 kat)

Yapılaşma koşulları belirtilmeyen yerlerde belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır.

32)Sağlık Tesis Alanları

Bu Alanlarda; Hastane, Sağlık Ocağı, Aile Sağlık Merkezi, Doğumevi, Dispanser ve Poliklinik vb Sağlık Tesisleri yapılabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir. (Kat Yüksekliği=4 kat)

33)İbadet Yerleri

Bu Alanlarda; Dini Tesis ve Külliyesi İle Dini Tesise Ait Yurt, Lojman, Kütüphane, Aşevi, Dinlenme Salonu, Yurt Ve Kurs Yapısı İle Gasilhane, Şadırvan gibi müstemilatlar ile Otoparklar yer alabilir.

İhtiyaçlarına Yönelik, Müstemilatlar (Soyunma Odası, Wc, Duş Gibi.) İdari, Ticari Birimler Yer Alabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.00, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= Serbest'tir.

Plan üzerinde "CAMİ ALANI" olarak belirlenmiş parsellerde kible yönünün ayarlanmasından dolayı yapılaşma şartlarını belirlemede ilgili müdürlük yetkilidir.

34)Park, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları

Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planında park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, bu alanlarda kalıcı olmayan, temelsiz, sökülüp takılabilir malzemeler kullanılması ve ilgili idare tarafından karar alınması koşulu ile büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc'den başka tesis yapılamaz.

Bu alanlarda yer alacak tesisler Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19. Maddesinde belirtilen koşullara uymak zorundadır.

35)Rekreasyon Alanları

Yapılaşma Koşulu; Emsal (E)=0.05, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 6.50 M.'dir.

Açık ve Yeşil Alan ihtiyacı başta olmak üzere yaşayanların spor, dinlenme,

gezinti, eğlence ve piknik ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yeşil alanlardır.

Bu Alanlarda Lokanta, Gazino, Kahvehane, Çay Bahçesi, Büfe, Otopark Gibi Kullanımlar ile Tenis, Yüzme, Mini Golf, Oto Kros Gibi Her Tür Sportif Faaliyetleri yer alabilir.

36)Ağaçlandırılacak Alan

Emsal (E)=0.05, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok) =6.50 metre ve Minimum Parsel Büyüklüğü 2.000 M² Olacaktır. Bu Alanlarda Bekçi Kulübesi, Bakım İşletme Deposu, Wc, Çay Bahçesi, Büfe Gibi Yapılar yer alabilir.

Ancak Her Durumda Toplam İnşaat Alanı 250 M²'yi Geçemez.

37)Spor Tesis Alanları

Yapılaşma Koşulu; Emsal (E)=0.20 ve Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 6.50 M.'dir. Uygulama Belediyesince Onaylanacak Avan Projeye Göre Yapılabilir.

Spor Tesis Alanları İçerisinde Futbol, Basketbol, Tenis, Yüzme, Atletizm, Buz Pateni, Atış Poligonu Gibi Sportif Faaliyetlere Yönelik Tesisler ile bu tesislerin ihtiyaçlarına yönelik müstemilatlar (Soyunma Odası, Wc, Duş Gibi...) İdari, Ticari Birimler yer alabilir. Spor Tesisleri Açık ya da Kapalı olarak yapılabilir.

38)Otel Alanları

Bu alanda yapılacak tesislere yapı ruhsatı verilebilmesi için 2634 sayılı yasaya bağlı Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'ne uygun ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Turizm Yatırım Belgesi almış olmaları gereklidir.

Otel Alanlarında parselde tesis bütünlüğü içinde birden fazla yapı yapılabilir. İnşaat cephesi, inşaat derinliği, arka bahçe mesafesi herhangi bir ölçü ile sınırlı değildir.

Tesisat katı yapılması halinde yüksekliği maksimum 1.80 M'dir. Tesisat katı kat adedinden sayılmaz. Ancak maksimum bina yüksekliğine dahildir.

Tesislerde Lobi yada Resepsiyonun yüksek yapılması halinde yalnızca bu blokta saçak kotuna 1.00 m ilave edilir. Bunun dışındaki hallerde hiçbir şekilde Saçak Kotu ve Kat Sayısı geçilemez.

İnşaat cephesi ile inşaat derinliği, yöresel mimari ve yapılaşma dokusu dikkate alınarak tasarlanacaktır.

Bu alanlarda imar planı üzerinde belirtilen yapılaşma koşulları geçerlidir.

39)Teknik Altyapı Alanları

Bu alanlarda; belediye her türlü sıvı atığın ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi için kurulan Arıtma Tesisleri, Reglaj İstasyonu, Terfi ve Pompaj İstasyonları, Su Kuyuları, Su Deposu, vb. teknik altyapı tesisleri yer alabilir.

Planda yer alan Teknik Altyapı Alanları dışında gereksinim duyulması halinde Reglaj İstasyonu, Trafo, Su Deposu vb. kullanımlar yapı yaklaşma mesafesi yollara ve yapılara 5 m. den az olmamak üzere park, açık ve yeşil alanlar, rekreasyon, ağaçlandırılacak alan, spor tesisi vb. kullanımlar içinde yer alabilir.

Uygulama İmar Planında Trafo yeri olarak belirlenen alanlarda ilgili kurum tarafından belirlenen şartlara uygun olarak yapılacaktır.

Planlama alanında yer alan trafoların çevre güvenliği ilgili kurum/kuruluş tarafından sağlanacaktır.

Trafoların dış cephesi çevresiyle uyumlu, görsel açıdan estetik olmak üzere duvar veya tel çitle çevrilecek ya da yer altına alınacaktır.

Planda gösterilen dere ve kanallar ilgili kurum/kuruluşların görüşleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda muhafaza edilecek ve düzenlenecektir.