



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ

KADIKÖY BELDESİ

1/5.000 ÖLÇEKLİ

NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

TUER PLANLAMA

EYLÜL-2021

İÇİNDEKİLER

1.COĞRAFİ KONUM	5
1.1.ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ	5
1.2.ULAŞIM BAĞLANTILARI VE ERİŞİLEBİLİRLİK	6
2.FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR	7
2.1.YÖNETİMSEL YAPI	7
2.2.COĞRAFİ KONUM	8
2.3.TARİHSEL VE MEKANSAL GELİŞİM	9
2.3.1.İLİN TARİHİ	9
2.3.2.KADIKÖY BELDESİ VE PLANLAMA ALANI	10
2.4.İKLİM ÖZELLİKLERİ	11
2.5.METEOROLOJİK VERİLER	11
2.6.BİTKİ ÖRTÜSÜ	11
2.7.NÜFUS	12
2.8.ULAŞIM VE ARAÇ SAYISI	15
2.9.EKONOMİK YAPI	18
2.9.1.YALOVA İLİ	18
2.9.2.KADIKÖY BELDESİ VE PLANLAMA ALANI	20
2.10.ÇEVRE KALİTESİ VE SORUNLARI	20
2.10.1.HAVA KALİTESİ	21
2.10.2.SU KALİTESİ	22
2.10.3.TOPRAK KALİTESİ	23
2.10.4.KADIKÖY BELDESİ ÇEVRESEL SORUNLAR	23
2.11.DOĞAL AFET TEHLİKELERİ VE KENTSEL RİSKLER	24
2.11.1.HEYELAN DURUMU	24
2.11.2.HİDROLOJİK YAPI	25
2.12.DOĞAL GÖLLER, GÖLETLER VE REZERVUARLAR	26
3.PLAN KARARLARI	27
3.1.PLANLAMA AMAÇ VE HEDEFLERİ	27
3.2.ÜSTÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	27
3.3.PLAN NÜFUSU HESAPLAMASI	29
3.4.KENTSEL ALAN KULLANIMI DAĞILIMI	31
3.5.PLAN KARARLARI	32
3.5.1.KONUT ALANLARI	32
3.5.2.TİCARET ALANLARI	36
3.5.3.BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)	36
3.5.4.KAMU HİZMET ALANI	36

3.5.5.TURİZM ALANI	37
3.5.6.TARIM ALANI.....	37
3.5.7.ZEYTİNLİK ALAN	37
3.5.8.EĞİTİM TESİSLERİ ALANI.....	37
3.5.9.SAĞLIK TESİS ALANI.....	38
3.5.10.SOSYAL / KÜLTÜREL TESİS ALANLARI.....	38
3.5.11.SPOR ALANI	38
3.5.12.İBADET ALANI	38
3.5.13.PARK VE YEŞİL ALAN.....	38
3.5.14.REKREASYON ALANI	39
3.5.15.AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	39
3.5.16.MEZARLIK ALANI.....	39
3.5.17.AFET TEHLİKELİ ALANLAR.....	39
3.5.18.ULAŞIM.....	40
3.4.19.TEKNİK ALTYAPI ALANI.....	41
3.4.20.SU YÜZEYİ (DERE).....	41
4.PLAN NOTLARI	42

Haritalar Listesi

Harita 1 Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Yeri.....	5
Harita 2 Planlama Alanının Önemli Merkezlere Uzaklıkları.....	6
Harita 3 İl İdari Bölünüş.....	7
Harita 4 İlçe İdari Bölünüş.....	9
Harita 5 Türkiye ve Yalova İli 2020 Yılı Nüfus Yapısı Haritası.....	12
Harita 6 Yalova İli Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri.....	16
Harita 7 Kadıköy Beldesi Heyelan Durumu.....	24
Harita 8 Planlama Alanı ve Samanlı Deresi.....	25
Harita 9 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	28
Harita 10 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Konut Yoğunlukları Dağılımı.....	33
Harita 11 Nazım İmar Planı Mevcut - Gelişme Konut Alanları.....	35

Tablolar Listesi

Tablo 1 Yalova İli Yönetimsel Yapısı.....	7
Tablo 2 Yalova İli Nüfus Değerleri-2020.....	13
Tablo 3 Yalova İli Yerleşim Birimleri Nüfus Yoğunluğu-2020.....	14
Tablo 4 Yalova Deniz Yolu Ulaşımı.....	17
Tablo 5 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı.....	31
Tablo 6 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Konut Alanları Dağılımı.....	32
Tablo 7 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Konut Alanları Yoğunluk Dağılımı.....	34

Grafikler Listesi

Grafik 1 Yalova İlinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	13
Grafik 2 Kadıköy Beldesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	15

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

Harita 2 Planlama Alanının Önemli Merkezlere Uzaklıkları

2.FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

2.1.YÖNETİMSEL YAPI

Yalova yerleşimi 6 Haziran 1995 tarihinde il olmuştur. Yalova İli, bugünkü idari bölünüşe göre merkez ilçeyle birlikte 6 ilçeden oluşmaktadır. Yalova ilinin 6 ilçe belediyesi ile birlikte, toplam 14 belediyesi ve 43 köyü bulunmaktadır;

Kadıköy Beldesi, Yalova İli Merkez İlçe sınırları içerisinde yer almaktadır.



Harita 3 İl İdari Bölünüş

İLÇE ADI	BELEDİYE ADI	BELEDİYE NİTELİĞİ
MERKEZ	YALOVA	İL MERKEZİ
MERKEZ	KADIKÖY	BELDE
ALTINOVA	ALTINOVA	İLÇE MERKEZİ
ALTINOVA	KAYTAŞDERE	BELDE
ALTINOVA	SUBAŞI	BELDE
ALTINOVA	TAVŞANLI	BELDE
ARMUTLU	ARMUTLU	İLÇE MERKEZİ
ÇINARCIK	ÇINARCIK	İLÇE MERKEZİ
ÇINARCIK	ESENKÖY	BELDE
ÇINARCIK	KORU	BELDE
ÇINARCIK	TEŞVİKİYE	BELDE
ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	İLÇE MERKEZİ
ÇİFTLİKKÖY	TAŞKÖPRÜ	BELDE
TERMAL	TERMAL	İLÇE MERKEZİ

Tablo 1 Yalova İli Yönetimsel Yapısı

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
- Kuru
- Subaşı
- Taşköprü
- Tavşanlı
- Teşvikiye

[illegible]

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.İKLİM ÖZELLİKLERİ

Marmara bölgesinin doğusunda yer alan Yalova ilinin iklimi, Makro-klima tipi olarak; Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. Yalova iklimi, bazı dönemlerde karasal iklim özelliklerini yansıtmaktadır. Yalova bölgesinde kuzeyden ve güneyden gelenlerle, sakin nitelikli olmak üzere başlıca üç tür hava akımı egemendir. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır.

İlde yazlar kurak ve sıcak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır. 30 yıllık rasat bilgilerine göre, Yalova'da yıllık ortalama sıcaklık değeri 14,6 °C'dir. En soğuk ay ortalama sıcaklığı 6,6 °C, en sıcak ay ortalama sıcaklığı 23,7 °C'dir.

2.5.METEOROLOJİK VERİLER

Yalova İli genelinde ortalama sıcaklık değerleri 6.6 °C ile 23.7 °C arasındadır. En yüksek sıcaklığın olduğu aylar sırasıyla Ağustos, Temmuz ve Haziran aylarıdır. En düşük sıcaklık ise sırasıyla Ocak, Şubat ve Mart aylarıdır. Meteoroloji Genel Müdürlüğü 1970-2015 yılları arası yıllık ortalama sıcaklık değerlerini incelediğimiz zaman ortalama sıcaklık değerinin en düşük olduğu yıl 1976 yılı en yüksek olduğu yıl ise 2008 yılıdır. 1976 yılında ölçülen en düşük sıcaklık değeri 13.70 °C iken 2008 yılında ölçülen en yüksek sıcaklık değeri 16.61 °C'dir.

Meteoroloji Genel Müdürlüğü 1970-2015 yılları arası yıllık ortalama yağış miktarlarını incelediğimiz zaman Yalova ili en az yağışı 2011 yılında (39.36 kg/m²) en fazla yağışı ise 2010 yılında (107.76 kg/m²) almıştır. Ayrıca günlük toplam en yüksek yağış miktarı 10.09.1981 tarihinde 181.9 kg/m² olarak gerçekleşmiştir. En yüksek kar ise 19.02.2008 tarihinde 50.00 cm olarak ölçülmüştür. Yalova'da ortalama rüzgar hızı 1,82 m/sn. olup, hakim rüzgar yönü ise kuzeybatıdır.

2.6.BİTKİ ÖRTÜSÜ

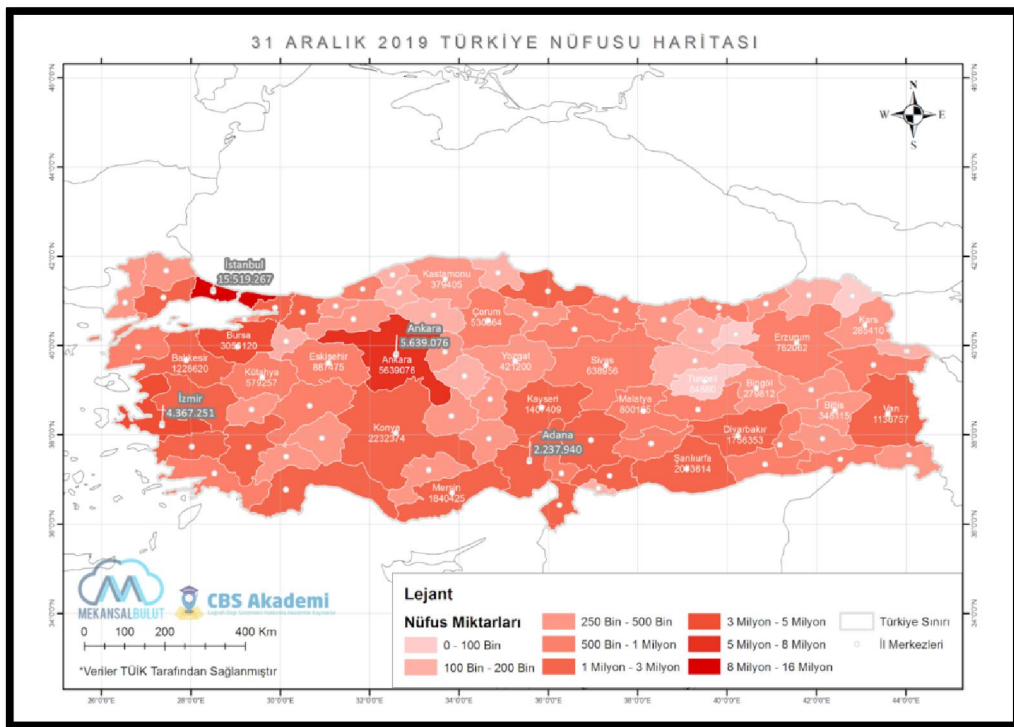
Yalova ilinde kıyılar girintili çıkıntılı bir özellik göstermemektedir. İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Samanlı dağlarının kuzey ve güneyinde vadi içlerinde bulunan makiler, bu kütlenin etekleri boyunca kesintili şeritler ve parçalar halinde bulunurlar.

Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsü ile kaplıdır. Ormanlar ilin yaklaşık % 5'ini kaplar. Ormanlık alanlarda genellikle kayın, meşe, gürgen, kızılçık, kestane ve ıhlamur ağaçları görülür.(Kaynak:Yalova İl Kültür Turizm Müdürlüğü)

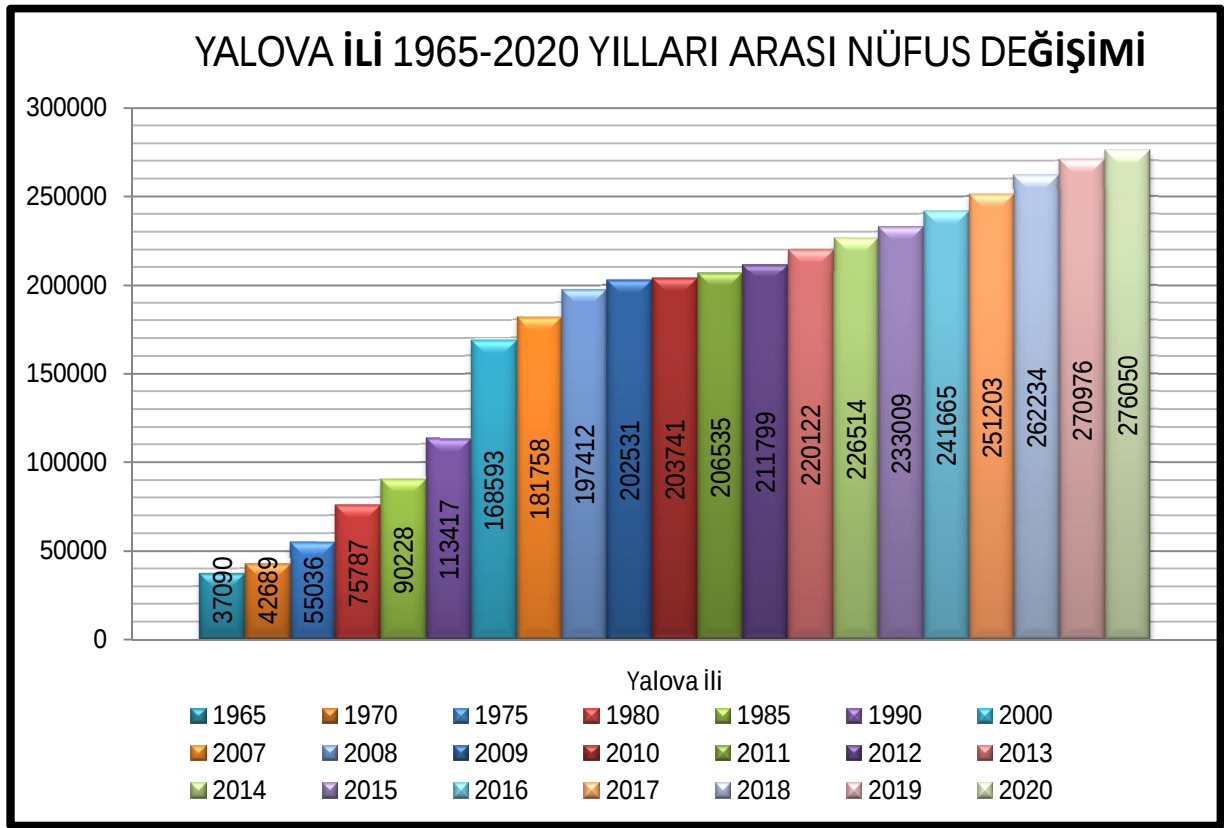
Alanda genel itibariyle ile özgü bitki örtüsü olan makilik, meyve ağaçlarının bulunduğu ağaçlık alanlar ve zeytinlikler mevcuttur. Ağaçlık alanlarda at kestanesi, meşe, akçaağaç alan dahilinde görülen ağaçlardır. Güneyde orman alanı bulunmaktadır.

2.7.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 5 Türkiye ve Yalova İli 2020 Yılı Nüfus Yapısı Haritası



Grafik 1 Yalova İlının 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 2 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.

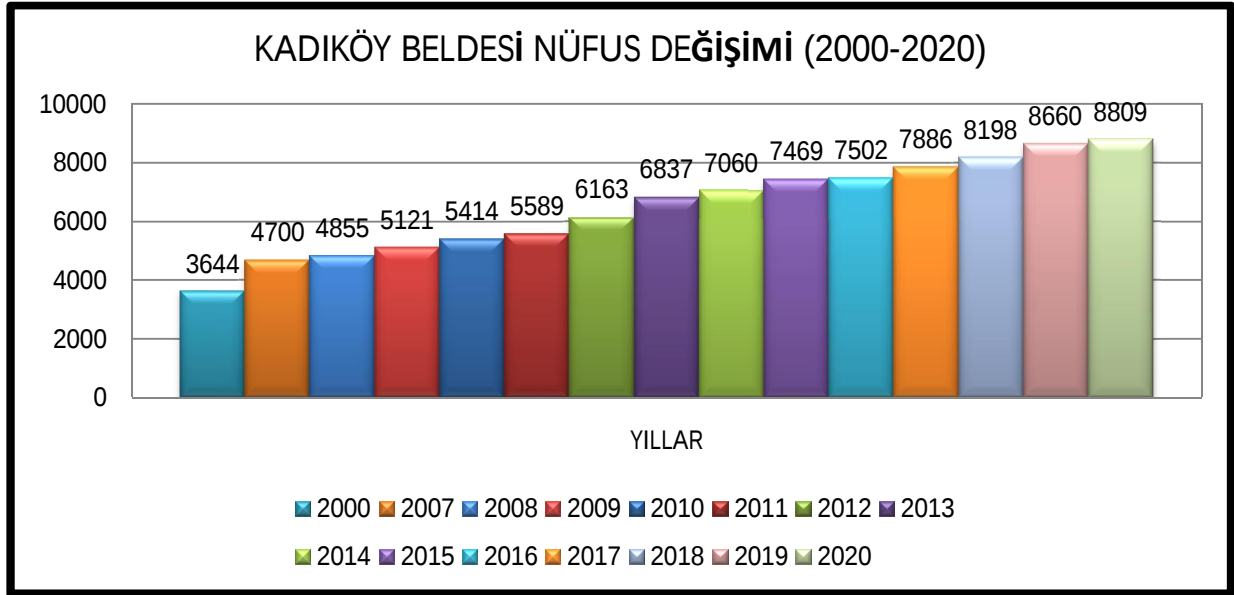
İlin doğal ve göçlerden meydana gelen nüfus artışlarına paralel olarak, inşaat sektöründe hızlı gelişme görülmüştür. Yalova'nın İstanbul'un turistik banliyösü konumunda olması nedeniyle ilde önemli sayıda yazlıkçı bulunmaktadır.

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 3 Yalova İli Yerleşim Birimleri Nüfus Yoğunluğu-2020

2020 yılı itibariyle 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 beldede (1995 yılına kadar köy) bu tarihten sonra nüfus gelişimi nispeten hızlanmıştır. Günümüze kadar olan süreçte belde nüfusun sürekli ve benzer oranlarda artış gösterdiği görülmektedir.



Grafik 2 Kadıköy Beldesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

2.8.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-Bursa bağlantısında alternatif bir güzergah niteliğindedir. Yalova-Bursa bağlantısı ile Yalova'dan İç Anadolu Bölgesine ve Ege ile Akdeniz Bölgelerine de ulaşmak mümkündür. Yalova-Kocaeli karayolu bağlantısı ise, Yalova'nın aynı zamanda İstanbul'a ve İç Anadolu'ya açılan diğer önemli bağlantısıdır.

Planlama alanı olan Kadıköy Beldesi, Yalova-Kocaeli Devlet Yolu ve İstanbul – Bursa – İzmir ulaşım bağlantılarının sağlandığı ana ulaşım aklarının dışında yer almaktadır.

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 4 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.

2.9.EKONOMİK YAPI

2.9.1.YALOVA İLİ

Yalova ilinin ekonomisinde GSYİH anlamında en büyük paya sanayi sektörü sahiptir. Sanayi sektörü içerisinde en yüksek pay imalat sanayine aittir. Ticaret sektörü de il 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 gereksinmelerini 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 değerin 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 Kùltürleri Merkez Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü, Yalovalı çiftçilere hizmet vermektedir.

Hayvancılık sektöründe kùltür ırkı süt inekçiliğı, Merinos ve Kıvırcık ırklarının bulunduğı koyunculuk, besi siğırcılığı, tavukçuluk ve arıcılık ön plana çıkmıştır. Ayrıca dondurulmuş ve soğutulmuş ürünlerin üretimi de gelişmeye başlamıştır. Su ürünleri üretimi özellikle de süs balık yetiştiriciliğıyle ilgili Yalova Üniversitesi'nin çalışmaları bulunmaktadır.

2.9.2.KADIKÖY BELDESİ VE PLANLAMA ALANI

Kadıköy Beldesinin ekonomik yapısı incelendiğinde nüfus genel yapısından kaynaklı olarak genellikle emekli bireylerin ikamet ettiğı gör÷lmektedir. Bunun dışında genel geçim kaynağı tarım faaliyetleridir. Özellikle sebze- meyvecilik ve örtü altı yetiştiriciliğı en yaygın tarımsal faaliyet kolu olarak ortaya çıkmaktadır. Bunun dışında Kadıköy'ün Yalova Merkezine yakın olması dolayısıyla Yalova Merkezdeki sanayi ve hizmet sektöründe çalışan nüfus da yer almaktadır.

2.10.ÇEVRE KALİTESİ VE SORUNLARI

Yalova İl genelinde evsel ve endüstriyel nitelikli atık sular arıtma tesislerinde arıtıldıktan sonra Marmara Denizi'ne deşarj edilmektedir. Belediyelerin kanalizasyon sistemi arıtma tesisleri ile sonuçlanmakta ve ildeki sanayi tesislerinin de kendi arıtma tesisleri mevcut olduğundan ilimizde su kirliliğı konusunda ciddi bir sorun bulunmamaktadır. Katı atıkların bertarafı düzenli depolama alanında sağlanmaktadır. Ancak zaman içerisinde düzenli depolama alanı ihtiyacı doğacaktır. Hava kalitesine ilişkin olarak herhangi bir olumsuzluk ise bulunmamaktadır. 2016 Yılı T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi İzin Ve Denetim Genel Müdürlüğü Yalova İl Çevre Durum Raporu sonuçlarına göre ildeki öncelikli çevre sorunları;

Öncelikli sorun 1: İldeki hafriyat toprağı depolanma sahası yetersizdir. İnşaat yıkıntı atıkları için depolama alanı bulunmamaktadır. Bu konuda belediyelerin daha hızlı bir şekilde çalışarak yeni depolama yerleri belirlemesi zorunludur. Öncelikli sorun 2: Su Kirliliğı olarak ildeki nüfusun % 93'ne yakınının evsel

kaynaklı atık suları arıtılmaktadır sadece 5 bin nüfuslu bir beldenin ve az sayıdaki köylerin atık suları arıtılmamaktadır. Büyük Endüstriyel tesislerin ve küçük sanayi sitesinde yer alan tesislerin de yine tamamının atık suları arıtılmaktadır. Dolayısıyla atık su ile ilgili de ciddi bir sorun bulunmamaktadır.

2.10.1.HAVA KALİTESİ

Türkiye’de özellikle kış sezonunda bazı şehir merkezlerinde meteorolojik şartlara da bağlı olarak hava kirliliği görülmektedir. Kış aylarında ısınmadan kaynaklanan hava kirliliğinin temel sebepleri; düşük vasıflı yakıtların iyileştirilme işlemine tabi tutulmadan kullanılması, yanlış yakma tekniklerinin uygulanması ve kullanılan yakma sistemleri işletme bakımlarının düzenli olarak yapılmaması şeklinde sıralanabilir. Ancak ısınmada doğal gazın ve kaliteli yakıtların kullanılması sonucu özellikle büyük şehirlerde hava kirliliğinde 1990’lı yıllara göre azalma olmuştur. Şehirleşme ile sanayi tesislerinin yakın çevresindeki bölgelerdeki konutlaşmaların artması hava kirliliğinin olumsuz etkilerini artırmaktadır. Kömüre dayalı termik santrallerde kullanılan yerli linyitlerin yüksek kükürt oranı ve bazı tesislerde arıtma sistemlerinin olmaması nedeniyle kükürt dioksit (SO₂) emisyonları problem oluşturmaktadır. Çevre Mevzuatının kirletici vasfı yüksek tesisler olarak nitelendirdiği enerji üretim tesisleri için mevzuatta özel emisyon sınır değerleri bulunmaktadır. Söz konusu tesislerin kurulması ve işletilmesi için gerekli izinler, tesisten çıkan emisyonlar ve tesisin etki alanı içerisinde hava kirliliğinin tespitine ilişkin usul ve esaslar Çevre Mevzuatı’nda belirlenmiştir. Katı, sıvı ve gaz yakıt kullanan bu tesisler için ilgili baca gazı sınır değerlerinin sağlanması yanında tesis etki alanlarında hava kalitesi sınır değerlerinin de sağlanması gereklidir. Bu nedenlerle söz konusu tesislerden kaynaklanan özellikle toz, kükürt dioksit (SO₂) ve azot oksit (NOX) emisyonlarının giderilmesi ve azaltılması konusundaki tekniklerinin uygulanması gereklidir. Söz konusu azaltım teknikleri ile son yıllarda tesislerden kaynaklanan emisyon yükleri önemli ölçüde azaltılabilmektedir. Söz konusu azaltım tekniklerinin hayata geçirilmesi ve yaygın olarak kullanılabilmesi içinde Çevre Mevzuatında bazı değişiklikler yapılmıştır. Şehirlerde yaşanan hava kirliliğine, artan motorlu taşıtlardan kaynaklanan egzoz gazları da katkı sağlamaktadır.

Yalova ilinde Hava Kalitesi İzleme Ağı Projesi kapsamında Merkez, (Gençlik

Spor İl Müdürlüğü önünde) ile Altınova ve Armutlu İlçelerimizde toplam 3 adet Hava Kalitesi İzleme İstasyonu mevcuttur.

Bu istasyonlarda SO₂(Kükürt dioksit), PM₁₀ (Partikül Madde), Rüzgâr hızı, Rüzgâr Yönü, Hava Sıcaklığı, Bağıl Nem, Hava Basıncı parametreleri ölçülmekte ve gerçek zamanlı olarak ölçülmektedir.

Marmara Temiz Hava Merkezi tarafından biri Altınova, diğeri Armutlu İlçemizde olmak üzere iki izleme istasyonu kurulmuş olup 2013 yılında ölçümlere başlamıştır.

2.10.2.SU KALİTESİ

Yalova ilinde su kalitesini inceleme alanlarına göre incelediğimizde,

- Yalova ili sınırları içerisinde bulunan yüzey sularında tarımsal faaliyetlerden kaynaklı nitrat kaynağı ile ilgili sağlıklı veriler tespit edilmemiştir.
- Evsel nitelikli atık sular, kanalizasyon sistemi ile belediyelerin ortak arıtma tesislerinde sonuçlanıp arıtmakta ve Marmara denizine deşarj edilmektedir. Dolayısıyla su kaynakları üzerinde evsel kirlilik baskısı fazla olmamaktadır.
- İlde düzenli depolama sahası mevcut olup kullanılan vahşi depolama sahası rehabilite çalışmaları yapılmaktadır. İlde oluşan katı atıklar düzenli depolama sahasına getirilmektedir. Bu alanda su kaynaklarına sızıntı olmaması için gerekli tedbirler alınmıştır.
- Hersek ve Taşköprü ovalarında yeraltı suyu hareketi güneyden kuzeye doğru olup, denize boşalmaktadır. Yeraltı suyu beslenimi genellikle beslenme konilerini oluşturan derelerden süzülme yolu ile olmaktadır.
- Yer altı suyu, mevcut ovalarda kalınlığı 80 m'ye varan akifer nitelikli alüvyonlardan temin edilmektedir. Alüvyonlarda açılmış, derinliği 16-243 m arasında değişen 70 kadar su kuyusu bulunmaktadır.
- İl geneli için Armutlu Burnunda İhlas Tatil Köyü plajı 2008 yılında Mavi Bayrak sahibi olmuştur. 2010 Yılında ise niteliklerini kaybettiğinden Mavi Bayrak Belgesi iptal edilmiştir. Mavi Bayrak almaya hak kazanan Setur Marina bulunmaktadır.

- Yalova'da bulunan büyük sanayi kuruluşlarının su ihtiyacı Gökçe Barajından temin edilmektedir. Ayrıca evsel nitelikli atık sular, kanalizasyon sistemi ile belediyelerin ortak arıtma tesislerinde sonuçlanıp arıtmakta ve Marmara denizine deşarj edilmektedir. Dolayısıyla su kaynakları üzerinde evsel kirlilik baskısı fazla olmamaktadır.
- Belediyelerin kanalizasyon sistemi arıtma tesisleri ile sonuçlanmakta ve ildeki sanayi tesislerinin de arıtma tesisleri mevcut olduğundan ilde su kirliliği konusunda ciddi bir sorun bulunmamaktadır.

2.10.3.TOPRAK KALİTESİ

Yalova İl genelinde toprak kirliliği konusunda bir çalışma yapılmamıştır. Ancak, su kaynaklarında yapılan çalışmada; su kaynaklarındaki kirliliğin bir nedeninin de tarım çalışmalarında kullanılan pestisit, insektisid ve toprağa atılan bazı atıklardan kaynaklandığı belirlenmiştir.

Arıtma çamurları düzenli depolama alanında depolanmaktadır, toprakta kullanılmamaktadır. Madencilik faaliyetleri ile bozulan arazilerin doğaya yeniden

kazandırılmasına ilişkin yapılan çalışmalar, madencilik faaliyetleri ile bozulan arazilerin doğaya yeniden kazandırılmasına ilişkin olarak maden ocaklarına ait mevcut ÇED kararları dosyalarında doğaya yeniden kazandırma planları mevcut olup planlar doğrultusunda çalışmalar yürütülmektedir.

2.10.4.KADIKÖY BELDESİ ÇEVRESEL SORUNLAR

Belde de çevre sorunları genellikle katı ve sıvı atıklar tarafından oluşmaktadır.bunlara yönelik olarak arıtma sistemi Kanalizasyon sistemi ile belediyelerin ortak arıtma tesislerinde sonuçlanıp arıtmakta ve Marmara denizine deşarj edilmektedir. Çevre ve şehircilik il müdürlüğü verilerine göre Kadıköy beldesi YASKİ Atıksu Arıtma Tesisine (Yalova Merkez, Kadıköy Beldesi, Çiftlikköy İlçesi, Taşköprü Beldesi, Termal İlçesi) bağlı olup günde 40.000 m³ su deşarjı yapılmaktadır.

Ayrıca beldede katı atıklar vahşi düzenli depolama alanlarında toplanmaktadır

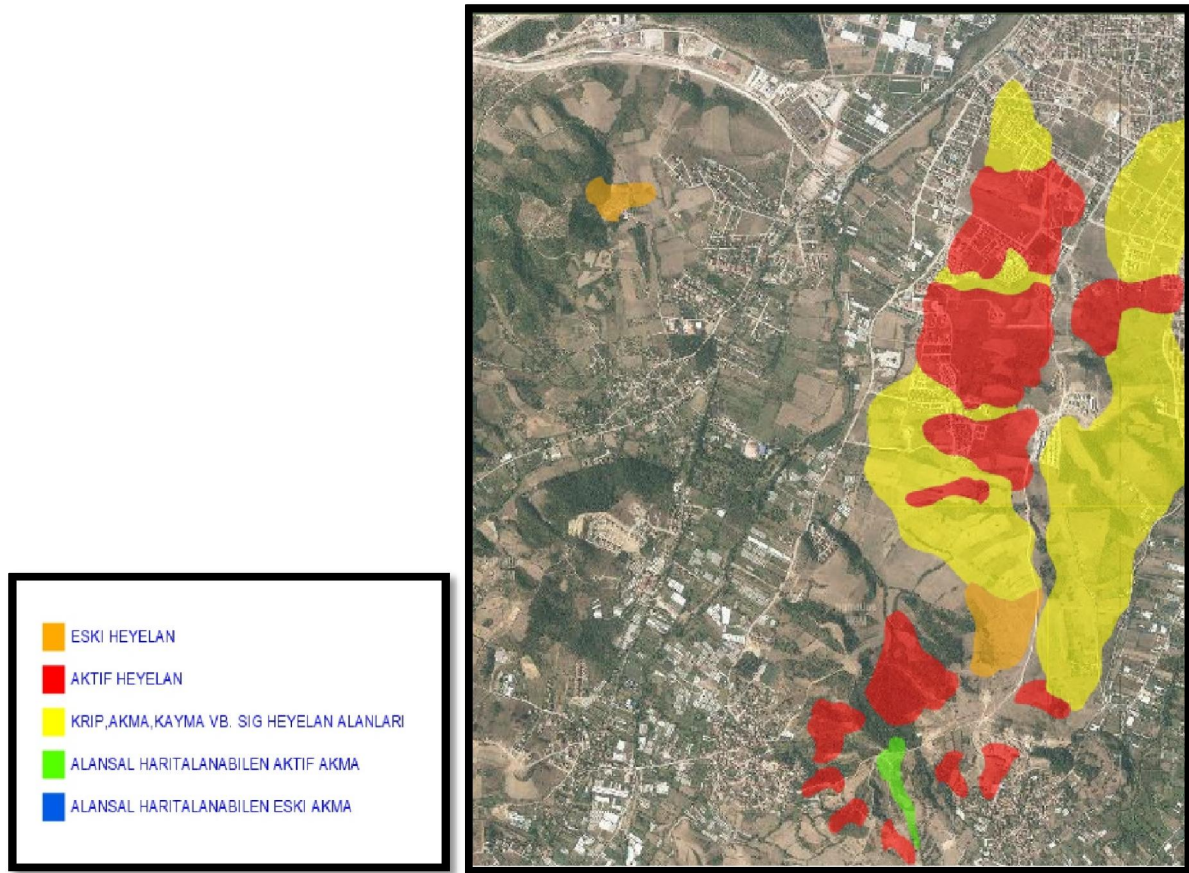
2.11.DOĞAL AFET TEHLİKELERİ VE KENTSEL RİSKLER

Yalova ili Kadıköy beldesinde Yalova ilinin 1. Derece deprem bölgesi olması ve kuzey Anadolu fay hattının bölge için önemli bir tehdit teşkil etmesi sebebiyle afet riski yaşamaktadır.

Belde de bulunan Samanlı Deresi ve kolları mevsimlik akış değişimlerine göre oluşturacağı taşkın riski açısından yeterli önlemler alınmadığında belde de sel ve taşkın oluşumunda etkili olma potansiyeline sahiptir.

2.11.1.HEYELAN DURUMU

Belde de bulunan eğim ve yağış rejimlerine bağlı olarak belde de heyelan riski göze çarpmaktadır. Beldeye ait heyelan durumunu gösterir aktif veriler maden tetkik arama genel müdürlüğü tarafından oluşturulan verilerden elde edilmiş olup beldenin doğusunda bulunan yamaçlarda aktif heyelan alanları bulunmaktadır.



Harita 7 Kadıköy Beldesi Heyelan Durumu

2.11.2.HİDROLOJİK YAPI

Belde de derelerde en fazla akış genellikle Şubat, Mart aylarında görülür. Yazın ise debi çok azdır, fakat yataklarında sürekli su vardır. Beslenme alanlarındaki orman örtüsünün etkisi ve çeşitli kaynaklar yaz aylarında akışın sürmesine olanak sağlamaktadır. En az akış yaz sonuna rastlar. Bunların dışında yazları genellikle su bulunmayan dereler de bulunmaktadır. Kadıköy sınırları içinde samanlı deresi geçmektedir.

SAMANLI (SELLİMANDIRA) DERESİ: Samanlı Dağları'nın Gemlik ilçesi sınırları içinde kalan Taşpınar, Kolağan Tepe ve Bedesten Tepe' den doğmaktadır.



Harita 8 Planlama Alanı ve Samanlı Deresi

Çevresindeki birçok dereciklerle beslenen ve Bedesten Deresi adı ile il sınırlarına giren bu dere daha sonra Nacaklı Dere adını alır. Önce batıdan gelen Ferhat Deresi ile birleşen ve kuzeye doğru akışını sürdüren, daha sonra da Şeftali Dere ve Havuz Dere sularını da aldıktan sonra Sellimandıra mevkiinde Kaplıcalar' dan gelen İsmail Dere ile birleşen bu dere Sellimandıra Deresi adını alır. Bu bölümden itibaren yatağı genişleyen akarsu Yenimahalle, Kadıköy, Samanlı Köyleri ile Devlet Üretme Çiftliği arazisini sular. Dereağızı denilen yerde Samanlı Deresi adı ile denize dökülür. Samanlı deresi, en geniş ve en uzun akarsu olduğu gibi en bol su taşıyanıdır. Nacaklı Deresi bölümünde ormanlar arasında Sudüşen mevkiinde 30 metrelik bir de şelale bulunmaktadır. Bu bölge yazın turistlerin konaklama yeri durumundadır. Termal bölgesinde Yalova İlinin içme suyunu temin eden Gökçe barajı inşa edilmiştir. Sellimandıra Deresi toplam 22,33 km uzunluğunda olup 1,43 m³/sn debisi bulunmaktadır. Sellimandıra Deresi Yalova İlinin içme suyunu temin eden Gökçe Barajını beslemektedir. Kadıköy Beldesi ve planlama alanı içerinden geçen Sellimandıra deresine ait genel vaziyet aşağıda verilmiştir.

2.12.DOĞAL GÖLLER, GÖLETLER VE REZERVUARLAR

Planlama alanı içerisinde doğal göl yer almamakla birlikte Gökçedere Baraj Gölü Kadıköy Beldesi ile Termal İlçesi arasında giderken yer almaktadır. Yalova İlinin içme suyu barajı olup, arıtma tesisi Kadıköy Belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

3. PLAN KARARLARI

3.1. PLANLAMA AMAÇ VE HEDEFLERİ

Planlama çalışmaları sürdürülen Yalova İli, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi 1/5.000 Ölçekli Nazım 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.

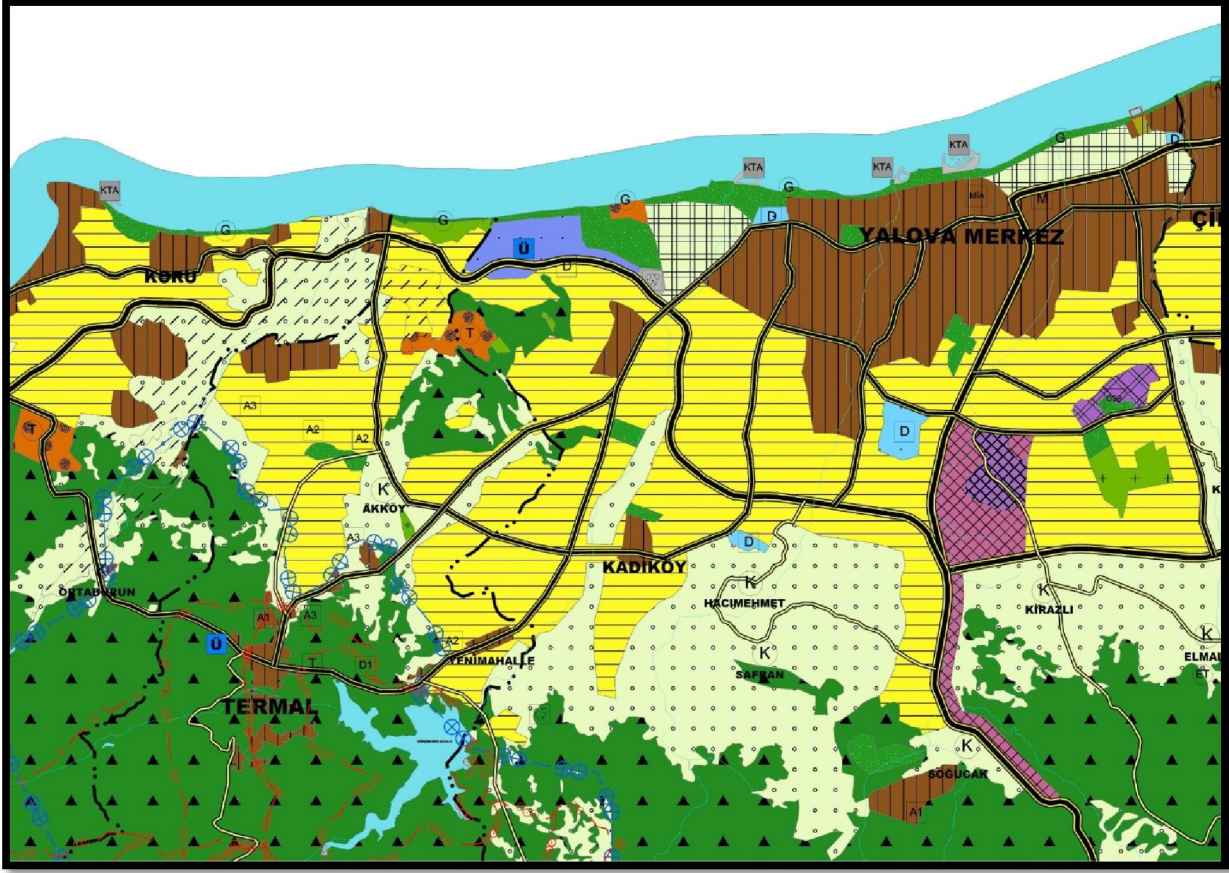
Hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planının sınırları, Kadıköy Belediye Meclisi'nin 06.08.2019 gün ve 42 sayılı kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planının sınırları ve Kadıköy Belediye Meclisi'nin 05.11.2019 gün ve 57 sayılı kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli uygulama imar planının bir kısmından (plan bütünlüğünün sağlanması açısından eklenen planlı alan) oluşmaktadır. Planlama çalışmaları yürütülen yaklaşık 663 ha alanda, yukarıda bahsi geçen meclis kararlarında plansız olan herhangi bir alan imar planı içerisine dahil edilmemiştir.

3.2. 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 9 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."

3.3.PLAN NÜFUSU HESAPLAMASI

Planlama alanında, onaylı plan kararları ile konut alanı olarak planlanmış alanlar hazırlanan nazım planda korunmuştur. Mevcut yerleşme alanları için hazırlanan uygulama imar planları referans alınarak planlama alanlarının yoğunluk dağılımları düzenlenmiştir.

Bölge içinde arazi kullanım değerleri incelendiğinde, planlama bölgesi içinde boş alanların bulunduğu yapılaşma bölgeleri gelişme alanları, yapılaşmış yada kısmen yapılaşmaların bulunduğu alanlar ise meskun/mevcut konut alanları statüsünde değerlendirilmiştir.

Planlama süreçlerinde en büyük sıkıntıyı alt ve üst ölçeklerin birbiri ile uyumsuzluğundan kaynaklanan sorunlar oluşturmaktadır. Hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında bu sorunların ortaya çıkmaması için, alt ölçek plan kararları ile oluşturulan donatı alanlarının tümü ölçek ve detay ilişkisi aranmaksızın belirli kriterler gözetilerek gösterilmiştir.

Planlama alanındaki mevcut konut alt bölgeleri, yerleşme ve donatı alanlarını sınırlayan ve bölgenin omurgasını oluşturan ulaşım aksları ile tariflenmiştir. Bu alanlar içinde, 1/1.000 ölçekli uygulama imar adaları bazında öngörülen

yapılaşma değerleri nazım planın yoğunluk desenin oluşturulmasında temel oluşturmuştur.

1/5.000 ölçekli nazım imar planına konu olan konut ve ticaret adaları, mevcut planların getirdiği ve mülkiyet sahibi tarafından müktesep haklar da göz önüne alınarak, onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarından gelen donatı ve yoğunluk kararları korunarak, bölgenin omurgasını oluşturan ulaşım aksları ile sınırları belirlenmiştir.

Alt ölçekli plan açıklama raporunda detayları ile birlikte anlatıldığı üzere yörede kişi başına 120 m² inşaat alanı düşeceği kabulüyle uygulama imar planındaki toplam nüfus bulunmuştur. Uygulama imar planında E=0,40 – E=0,60 – E=0,80 yapılaşma koşuluna sahip olan imar adaları 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Düşük Yoğunlukta Konut Alanları, E=0,90 ve E=1,20 yapılaşma koşuluna sahip imar adaları ise Orta Yoğunlukta Konut Alanları olarak planlanmıştır. Uygulama imar planında yer alan Ticaret+Konut Alanlarının tamamı nazım imar planında da Ticaret+Konut Alanı olarak gösterilmiştir.

Orta Yoğunlukta Konut Alanlarının 70 k/ha, Düşük Yoğunlukta Konut Alanlarının 35 k/ha ve Ticaret+Konut Alanlarının 60 k/ha yoğunlukta olacağı öngörülerek planlama alanındaki toplam nüfusun 18.950 kişi olacağı hesaplanmıştır.

3.4.KENTSEL ALAN KULLANIMI DAĞILIMI

KULLANIM FONKSİYONU	ÖNERİ İMAR PLANI	
	ALAN(M ²)	ORAN (%)
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	2,238.69	0.03%
BELEDİYE HİZMET ALANI	22,326.24	0.34%
DERE-KANAL	121,154.63	1.83%
EĞİTİM ALANI	115,483.61	1.74%
EĞİTİM ALANI (ÖZEL)	21,190.26	0.32%
İBADET ALANI	30,305.86	0.46%
KAMU HİZMET ALANI	1,244.39	0.02%
GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUKLU)	361,965.58	5.46%
GELİŞME KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)	2,196,876.33	33.12%
MEVCUT KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)	453,039.30	6.83%
KONUT+TİCARET ALANI	1,189,862.63	17.94%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	10,520.18	0.16%
MEZARLIK ALANI	21,002.35	0.32%
OTOPARK ALANI	4,426.60	0.07%
PARK ALANI	371,162.54	5.60%
REKREASYON ALANI	15,336.34	0.23%
SAĞLIK ALANI	38,607.74	0.58%
SOSYAL TESİS ALANI	18,138.83	0.27%
SPOR ALANI	34,039.16	0.51%
TARIM ALANI	456,376.69	6.88%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	21,712.27	0.33%
TURİZM ALANI	35,013.02	0.53%
ZEYTİNLİK ALAN	61,208.61	0.92%
YOL ALANI	1,030,540.93	15.53%
TOPLAM ALAN	6,633,772.78	100.00%

Tablo 5 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

Kadıköy Belediyesi imarlı saha içerisinde 663 ha alanda yapılan planlama neticesinde oluşan alan kullanımları incelendiğinde, toplam alanın %45,40'ını Konut Alanları ve %17,94'ünü Ticaret+Konut Alanları oluşturmaktadır.

Toplam alanın %4,40'ını Belediye Hizmet Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Eğitim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları, Spor Tesisleri Alanı ve İbadet Alanları gibi sosyal kullanım alanları oluşturmaktadır.

Toplam alanın %0,53'ü kentsel çalışma alanlarından (Otel Alanı) oluşmaktadır.

Toplam alanın %6,18'i Park ve Yeşil Alan, Pasif Yeşil Alanlar, Rekreasyon Alanları, Ağaçlandırılacak Alanlar ve Mezarlık Alanları gibi açık ve yeşil alanlar oluşturmaktadır.

Toplam alanın %7,80'ini Tarımsal Nitelikli Alan ve Zeytinlik Alanlar oluşturmaktadır.

Toplam alanın %17,76'sını Teknik Altyapı Alanları, Genel Otopark Alanları, Su Yüzeyi (Dere) ile Yollar oluşturmaktadır.

3.5.PLAN KARARLARI

3.5.1.KONUT ALANLARI

Yalova İli, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanlarına 4.201.743,84 m² alan ayrılmıştır. Bu alan toplam planlama alanının %63,34'üdür.

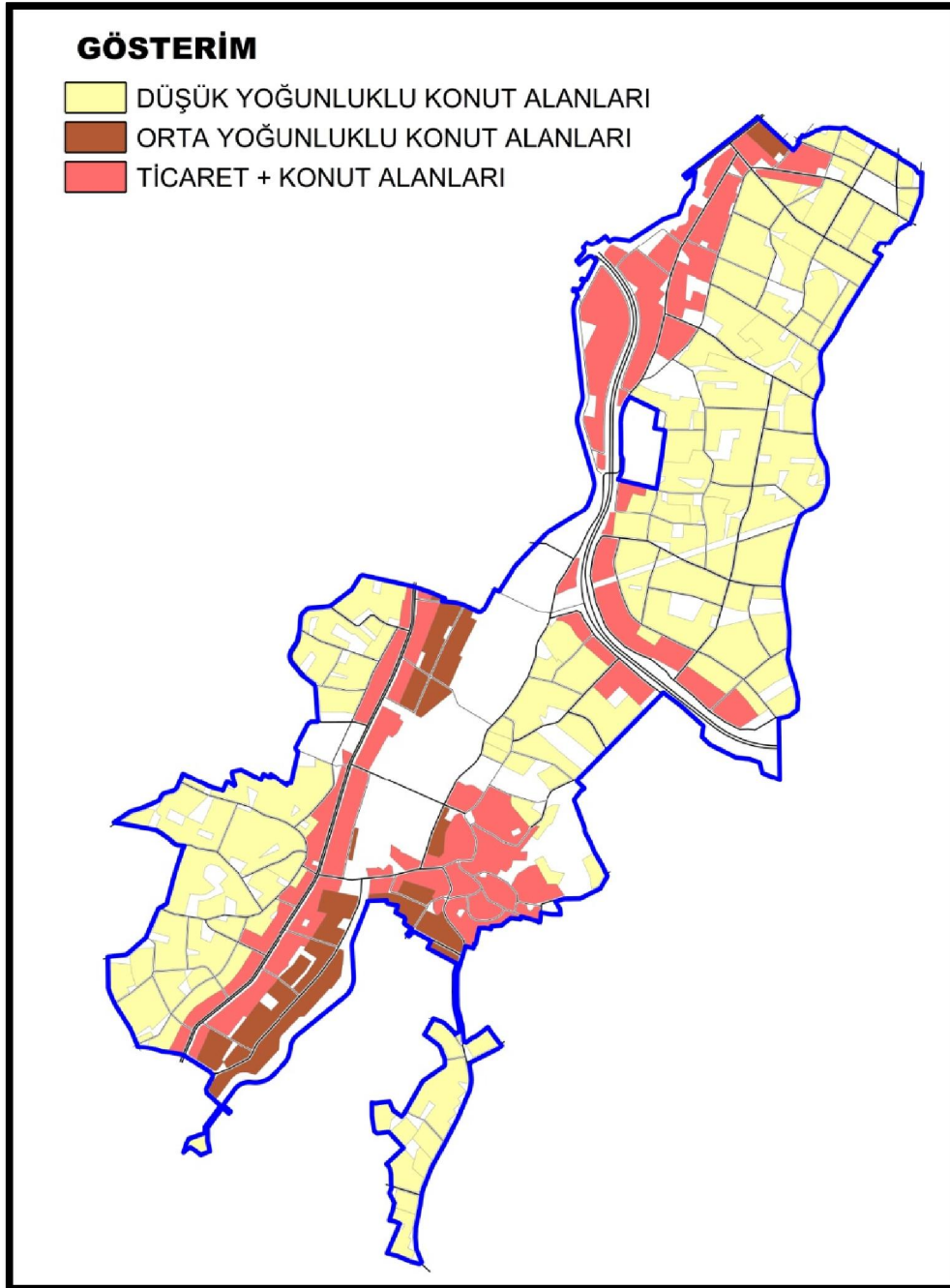
KULLANIM FONKSİYONU	ALAN (m ²)	ORAN (%)
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI	2,649,915.63	63.07%
ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI	361,965.58	8.61%
TİCARET + KONUT ALANLARI	1,189,862.63	28.32%
TOPLAM	4,201,743.84	100.00%

Tablo 6 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Konut Alanları Dağılımı

Planlama alanındaki konut alanlarının toplam büyüklüğü 3.011.881,21 m² (301,18 ha) 'dır. Bu alanın 2.649.915,63 m²'si (264,99 ha) Düşük Yoğunluklu Konut Alanları, 361.965,58 m²'sini (36,19 ha) Orta Yoğunluklu Konut Alanları ve 1.189.862,63 m²'sini (118,98 ha) Ticaret+Konut Alanları oluşturmaktadır. Yapılan

hesaplamalar doğrultusunda konut alanları Mevcut ve Gelişme Konut Alanları, Orta ve Düşük Yoğunlukta olmak üzere 4 farklı gruba ayrılmıştır.

- Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (Ortalama 70 kişi/ha)
- Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (Ortalama 35 kişi/ha)
- Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (Ortalama 70 kişi/ha)
- Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (Ortalama 35 kişi/ha)
- Ticaret+Konut Alanlarında (Ortalama 60 kişi/ha)



Harita 10 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Konut Yoğunlukları Dağılımı

Planlama alanındaki konut alanlarının 453.0393,30 m²'sini (45,30 ha) mevcut teşekküldeki yapı adalarının doluluk oranı ve müktesep haklara göre Mevcut Konut Alanları, 2.558.841,91 m²'sini (255,88 ha) Gelişme Konut Alanları oluşturmaktadır.

ALAN KULLANIMLARI	ALAN (m ²)	ORAN GENEL (%)
Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	361,965.58	8.61%
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	2,196,876.33	52.28%
Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	0.00	0.00%
Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	453,039.30	10.78%
Ticaret+Konut Alanları	1,189,862.63	28.32%
Toplam	4,201,743.84	100.00%

Tablo 7 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Konut Alanları Yoğunluk Dağılımı

Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanları: 1Hazırlanan nazım imar planında orta yoğunluklu meskun konut alanı yer almamaktadır.

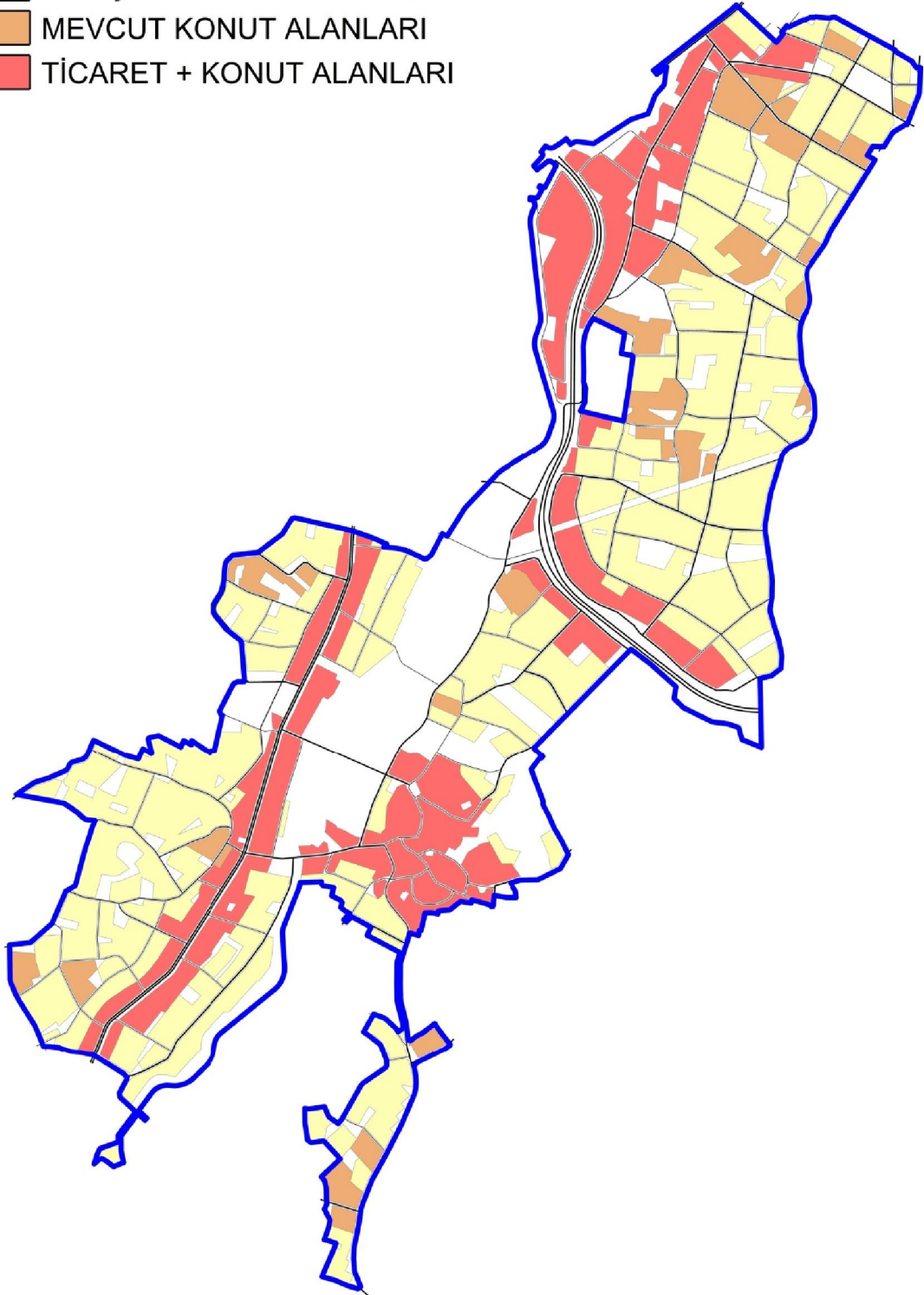
Düşük Yoğunluklu Meskun Konut Alanları:453.039,30 m² büyüklüğünde olup meskun konut alanlarının %100'ünü, tüm konut alanlarının %10,78'ini, toplam alanın da %6,83'ünü oluşturmaktadır.

Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları:361.965,58 m² büyüklüğünde olup gelişme konut alanlarının %14,15'ini, tüm konut alanlarının %8,61'ini, toplam alanın da %5,46'sını oluşturmaktadır.

Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları: 2.196.876,33 m² büyüklüğünde olup gelişme konut alanlarının %85,85'ini, tüm konut alanlarının %52,28'ini, toplam alanın da %33,12'sini oluşturmaktadır.

GÖSTERİM

- GELİŞME KONUT ALANLARI
- MEVCUT KONUT ALANLARI
- TİCARET + KONUT ALANLARI



Harita 11 Nazım İmar Planı Mevcut - Gelişme Konut Alanları

3.5.2.TİCARET ALANLARI

Hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım 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 alanlarda nazım 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,

3.5.3.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.

3.5.4.KAMU HİZMET 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.

3.5.5.TURİZM ALANI

Turizm kullanımı ağırlıklı olarak planlanması önerilen alanlardır. Bu alanlarda turizm türleri ile toplumun yararlanmasına ayrılan, turizm tesis tariflerine uygun olarak yapılan ve/veya yapılacak olan otel olarak hizmet verecek yapılar veya günübirlik tesisler yer alacaktır.

3.5.6.TARIM ALANI

Toplam 45,63 ha 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.

3.5.7.ZEYTİNLİK 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.

3.5.8.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.

1/5.000 ölçekli nazım imar planında Eğitim Alanı olarak planlanan alanlarda Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı ve Teknik Öğretim Alanı yer almakta olup bu alanların yerleri alt ölçekli planda belirtilmiştir.

Planlama alanında 13,66 ha Eğitim Alanı planlanmıştır.

3.5.9.SAĞLIK TESİS ALANI

Planlama alanı içinde 10 adet Sağlık Tesis Alanı yer almaktadır. Bu alanların toplam büyüklükleri 3,86 ha'dır.

3.5.10.SOSYAL / KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

Kamu kurumlarına ait kültürel hizmet binaları, yurtlar, çocuk yuvaları, yaşlılar bakımevi, halk eğitim merkezleri, kütüphane, sinema, tiyatro, sosyal tesisler (halı saha, düşün salonu vb.) vb. tesislerin yapıldığı alanlardır. Planlama alanında 2,86 ha Sosyal Tesis Alanı ve Kültürel Tesis Alanı planlanmıştır.

3.5.11.SPOR 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.

Hazırlanan nazım imar planı ile 3,40 ha alan Spor Alanı olarak planlanmıştır.

3.5.12.İBADET 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 müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

3.5.13.PARK VE YEŞİL ALAN

İmar Planında yer alan yeşil alanların yer seçiminde mevcut mülkiyet ve yapılaşma dokusu ile kentsel maliyetlerin azaltılması ilkesi göz önüne alınmıştır.

Açık ve yeşil alanlar içerisinde aktif kullanım alanı olan park ve çocuk bahçeleri erişilebilirlik mesafesi içinde, mümkün olduğu kadar mülkiyetlerden elde edilebilir kriteri de dikkate alınarak tasarlanmıştır.

Bu park alanlarında yapılacak peyzaj düzenlemelerinde esas ilke olarak mevcut peyzaj dokusunun devamı hedeflenmiştir. Toplumun yararlanması için ayrılan park alanları içerisinde; park-dinlenme alanları, çocuk bahçeleri, çocuk oyun alanları, rekreasyon alanları, piknik alanları, yürüyüş yolları, seyir terasları yer alacaktır.

3.5.14.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.

3.5.15.AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

Kentsel alan içinde özel mülkiyete konu ağaçlık alanlar ve jeolojik sebepler nedeniyle planda ağaçlandırılması önerilen alanlardır.

3.5.16.MEZARLIK ALANI

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

3.5.17.AFET TEHLİKELİ ALANLAR

3.5.17.1.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.

1/5.000 ölçekli nazım 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.

3.5.17.2.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.

3.5.18.ULAŞIM

Planlama alanı Yalova-Kocaeli Devlet Yolu ve İstanbul – Bursa – İzmir ulaşım bağlantılarının sağlandığı ana ulaşım aklarının dışında yer almaktadır.

Proje aşamasında olan 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.

3.4.19.TEKNİK ALTYAPI ALANI

Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına ayrılan alanlardır.

3.4.20.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.

4.PLAN NOTLARI

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELDESİ

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre; yürürlükte bulunan kanun, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir.

1.2.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri'ne aykırı olarak 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılamaz.

1.3.Planlama Alanı 1. Derece Deprem Bölgesinde kalmakta olup “Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine ve onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu sonuçlarına uyulması zorunludur.

1.4.Ada düzenlemeleri ve yapı tipolojisi; sondajlı jeolojik etütler, afet ve risk değerlendirmeleri doğrultusunda belirlenecektir. Uygulama imar planlarında, planlama için gerekli bilgi ve belgelere ilave olarak yöreye ilişkin jeolojik ve sismik değerlendirmelerin, doğal yapıya ilişkin analizlerin ve gerekli diğer doğal afet (*deprem, yangın, sel, heyelan, vb.*) verilerin kullanılması zorunludur.

1.5.Bu plan kapsamında kullanım kararı getirilen alanlarda ilgili idarelerce, İmar Planına Esas Jeolojik ve gerekli görülmesi halinde Jeoteknik Etüt Raporu hazırlatılacak ve ilgili idarece onaylanacaktır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları bu etütlere göre hazırlanacaktır.

1.6.Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri alt yapının yer ve güzergâh seçiminde ve doğalgaz boru hatları ve tesislerinde ilgili kurumunca onaylanacak jeolojik ve gerektiğinde hazırlanacak jeoteknik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınması zorunludur.

1.7.Plan üzerinde yer alan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının yeri yol güzergahı, imar hatları, mevcut yapı hatları gibi hususlar da dikkate alınarak uygulama imar planlarında aynen muhafaza edilecektir.

1.8.Planda gösterilen bölge parkları, kentsel parklar, fuar alanları, spor alanları ve benzeri alanlar afet ve kriz durumunda öncelikle kentin yönetim ve toplanma ihtiyaçlarının karşılanması amacı ile kullanılabilir. Projelendirilmesinde bu hususlar dikkate alınacaktır.

1.9.Planda yer alan Enerji Nakil Hatlarında irtifa haklarında ilgili kurum görüşü alınacaktır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşakları ilgili kurum görüşü doğrultusunda ayrılacaktır.

1.10.Yapılan yapı ve tesisler çevresinde gereksinimi karşılayacak ve sağlık kurallarına uygun pis su kanalları ağı (şebekesi); varsa yapı ve tesisleri pis su kanalları bu ağa bağlanır. Yoksa "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelikte" belirtilen nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde, genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılır. Pis su çukurları ile her türlü atık su kesinlikle deniz, baraj, göl ve nehirlerle bağlanamaz ve boşaltılamaz. Buna aykırı işlemler ilgili idarece derhal durdurulur, gerekli önlemler alınır.

1.11.Planlama alanında talep edilen faaliyetin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-I ve Ek-II Listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu faaliyete ilişkin projelere hiçbir teşvik, onay izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırım başlanamaz.

1.12.Nazım imar planında yer alan kullanım fonksiyonlarına ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

2.ARAZİ KULLANIM KARARLARI

2.1.KONUT ALANLARI

Nazım İmar Planında konut yapımı için ayrılan Mevcut Konut Alanları ve kentin gelişmesi için ayrılan Gelişme Konut Alanlarından oluşan iskan alanlarıdır.

2.1.1.Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskun alanlarda, bu planda uygulama imar planındaki yoğunluktan fazla yoğunluk önerilmiş olsa bile 1/1.000 ölçekli planların nüfus yoğunluğunu artıran plan revizyonları ancak

alandaki sosyal donatıların artırılmasını ve/ya kentsel dönüşümü içeren imar planları kapsamında yapılabilir.

2.1.2.Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak en fazla nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder. Uygulama imar planında önerilecek yoğunluk bu planda önerilen brüt yoğunluğu aşamaz.

2.1.3.Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir. Ancak her koşulda; 1/5.000 ölçekli nazım imar planında ilgili etap alanının nüfus yoğunluğunun aşılması koşulu esastır.

2.1.4.Büyük parsellerde ve toplu konut/site şeklinde uygulama yapılmasını özendirilmesi alt ölçekli planlarda sağlanacaktır.

2.1.5.Nazım imar planında konut alanı olarak gösterilen alanlarda nüfus miktarı esas alınmak suretiyle uygulamada esneklik ve çeşitlilik sağlanabilmesi amacıyla, uygulama imar planında oluşacak imar adalarında, farklı inşaat alanı katsayıları (emsal), zemin yapısına, topografyaya, ulaşım, doğal verilere vb. bağlı olarak farklı kat adetleri ile farklı yapı nizamı önerilebilir.

2.2.TİCARET ALANLARI

2.2.1.Ticaret Alanlarında; ticari birimler, ofisler, alışveriş merkezi, sosyal ve idari tesisler, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, ulusal ve uluslararası konferans, kongre, seminer merkezi, fuar, toplantı ve çok amaçlı salonlar, turistik tesisler, teknik altyapı tesisleri ile bu kullanımların gerektirdiği diğer fonksiyonlar yer alabilir.

2.2.2.Ticaret, Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut Alanlarında yanıcı, parlayıcı patlayıcı etkisi olan depolamalar yapılamaz. Çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.

2.3.TİCARET+KONUT ALANLARI

2.3.1.Ticaret+Konut Alanlarının zemin katlarında her türlü ticari yapılar, özel ya

da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, yanıcı ve parlayıcı etkisi olmayan çevre sağlığı açısından tehlike arz etmeyen depolar ile üst katlarda konut kullanımları yer alabilir.

2.3.2.Planda yer alan Ticaret+Konut Alanları, alt ölçekli planlarda kullanılan nüfus hesaplarında konuttan kaynaklanacak olan yoğunluğunun %60'ını ifade eder.

2.4.BELEDİYE HİZMET ALANI

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım 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 karşılayacak tesisler yer alabilir.

2.5.KAMU HİZMET ALANI

Kamu hizmetlerinin görülmesi, toplumun ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla ayrılmış ve kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiş alanlardır. bu planda kamu hizmet alanı olarak kullanım kararı getirilmiş alanlarda kamu hizmeti gören kurumlara (valilik, kaymakamlık, taşra teşkilatları, karakol, jandarma vb.) ait yapı ve tesislerin yer alacağı alanlardır.

2.6.TURİZM ALANI

2.6.1.Gerçek veya tüzel kişilerce birlikte veya ayrı ayrı gerçekleştirilen ve turizm sektöründe faaliyet gösteren ticari işletmelerin bulunduğu alanlardır.

2.6.2.Bu alanlarda otel, motel, tatil köyü, butik otel gibi "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte" tanımlanan tesisler yapılabilir.

2.6.3.Bu planda yer alan mevcut ve öneri tüm turizm tesis ve alanlarında 2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım Ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği"ne uyulması ayrıca Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırım Belgesi alınması zorunludur.

2.6.4.Turizm Alanlarında 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarına göre hazırlanacak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları yapılmadan ve bu planlar ilgili idarece onanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

2.6.5.Turistik tesislerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakteristiklerine uyularak tesisin yer aldığı çevrenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

2.7.TARIM ALANI

2.7.1.5403 Sayılı Toprak Koruma ve Kullanma Kanunu'nun 13. maddesinin 1. paragrafında belirtilen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazilerini kapsamakta olup tarımsal niteliği korunacak alanlar olarak nitelendirilmiştir.

2.7.2.“Tarım Alanı” olarak gösterilen alanlarda tarım dışı kullanım amaçlı imar planı değişikliklerinde İl Müdürlüğü’nün uygun görüşü alınacaktır.

2.7.3.Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılanma, ifraz ve tevhit işlemlerinde 5403 sayılı yasa kapsamında hareket edilmesi ve Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün görüşünün alınması zorunludur.

2.8.ZEYTİNLİK ALANLAR

2.8.1.Bu alanlarda, 3573 sayılı “Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümleri geçerlidir.

2.8.2.Zeytinlik Alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile entegre nitelikte olmayan tarımsal amaçlı yapılar ve bu yapıların müstemilatları yer alabilir.

2.8.3.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.

2.9.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.9.1.Bu alanlar kapsamında; sağlık, eğitim, spor, yurt, yaşlılar bakım evi, rehabilitasyon merkezleri, vb gibi sosyal ve kültürel tesisler ile ibadet yerleri, idari tesisler, ticaret, park ve yeşil alanlar gibi konut ve çalışma alanlarının

ihtiyacı olan ve yasanın öngördüğü kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarıdır.

2.9.2.Özel Sosyal Donatı Alanları (Ö); mevcut mevzuatları kapsamında kamu kurumlarının izni ile açılan özel mülkiyete ve işletmeye konu eğitim, sağlık, spor, rehabilitasyon, bakım evleri, yurt ve kültürel tesislerin önerildiği alanlardır.

2.10.PARK VE YEŞİL ALAN

Toplumun yararlanması için ayrılan kapsamında oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu kapsamdadır. Bu alanlarda çevresinde ihtiyacı karşılayacak tesisler yok ise; büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve genel heladan başka tesisler yer alamaz.

2.11.REKREASYON ALANI

2.11.1.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, minigolf, otokros, gibi her türlü sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.

2.12.AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

2.12.1.Bu alanlar jeolojik sebepler nedeniyle ağaçlandırılması önerilen alanlar yada ürün deseni ve alanın konumu gereği meyvelik vb gibi kullanılması öngörülen alanlardır.

2.12.2.Bu alanların özel mülkiyette olması durumunda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun; "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin" "Belediye Ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı Dışında Kalan (İskan Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar" bölümünde verilen yapılaşma ve ifraz koşulları geçerlidir.

2.13.MEZARLIKLAR

İlgili yasa ve yönetmelikler ile düzenlemeler çerçevesinde oluşturulan, içerisinde kullanımın tamamlayıcısı niteliğinde olan gasilhane, morg, idari tesis vb. tesislerinde yer aldığı alanlardır.

2.14.YAPI YASAKLI ALANLAR

İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeolojik Etüt Raporu sonuçlarına göre yerleşime

uygun olmayan alan olarak belirlenen alanlardır.

2.15.TAŞKINA MARUZ ALAN

Taşkın ihtimali olan alanlarda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının yapılış aşamasında Devlet Su İşleri'nden taşkınla ilgili görüş alınması ve bu görüşe uyulması zorunludur.

2.16.GENEL OTOPARKLAR

Düzenlendiği alanın mevcut ve gelecekteki şartları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak oluşturulan, ihtiyaca göre açık, kapalı ya da katlı olarak belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen tesislerin bulunduğu alanlardır.

2.17.TEKNİK ALTYAPI

2.17.1.Boru hatları, enerji nakil hatları, içme-kullanma suyu, kanalizasyon hatları, kanal alanları, her türlü iletişim hatları karayolu alanları açık-kapalı otopark alanları, arıtma tesisleri, çöp biriktirme ve fosseptik alanları, enerji üretim alanı gibi sağlıklı toplum ve çevre oluşturmak amacı ile yapılması gereken tesis ve alanların tümüdür.

2.17.2.Bu alanlar planda gösterildiği alanlarda yer alacağı gibi nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik donatı alanları alt ölçek planlarda da önerilmek zorundadır.

2.17.3.Planda önerilen alanlar amacı dışında kullanılamaz.