

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇE
KADIKÖY BELEDİYESİ

G22d-15b-2a ve G22d-15b-2b Pafta, 2398 Ada, 10–12 parseller
ve Otopark alanı

Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu

Çizgi Şehir Planlama San. Tic. Ltd. Şti

Süleymanbey Mah. Cengiz Koçal Cad. No=41/6 YALOVA

Tel: 0532 443 27 93

1 - PLANLAMA ALANI KONUMU

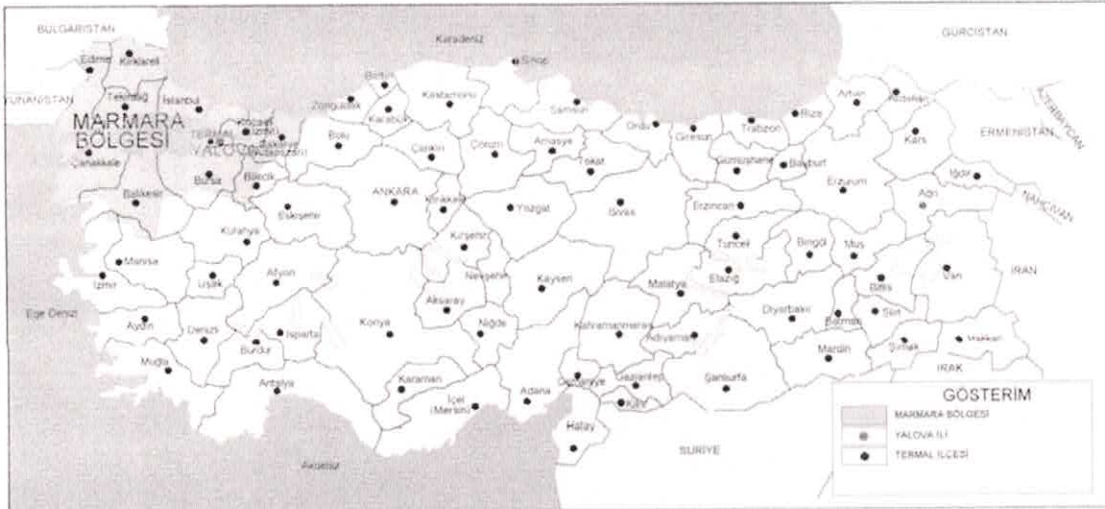
Yalova İli, Marmara Bölgesi'nde 40° 28' ve 40° 45' kuzey enlemleri, 28° 45' ve 29° 35' doğu boylamları arasında yer almaktadır. 839 km²'lik yüzölçümüyle Türkiye topraklarının %0,11'ini kaplamaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 2 metredir. Yalova İli, kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa (Orhangazi-Gemlik) ve Gemlik Körfezi ile çevrilidir.

Yalova İli, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda, kuzeyi ve batısı Marmara Denizi, güneyi; batıdan doğuya doğru İzmit - Sapanca arasında Kocaeli sıradağları ile birleşen Samanlı Dağları'yla kaplanmış bir bölgede yer almaktadır. İl topraklarının % 55'i orman, %30'u ise tarım alanları ile kaplıdır.

Yüzölçümü 55 km² olan ilçenin kuzeyinde Marmara Denizi, doğusunda Yalova, güneyinde Bursa ilinin Gemlik İlçesi ve batısında Çınarcık İlçesi bulunmaktadır.

Yalova İli'ne ait özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Yüzölçümü	: 847 km ²
Nüfus Göre)	: 307.882 kişi (2024 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verilerine Göre)
İlçe Sayısı	6
Belediye Sayısı	15
Köy Sayısı	43



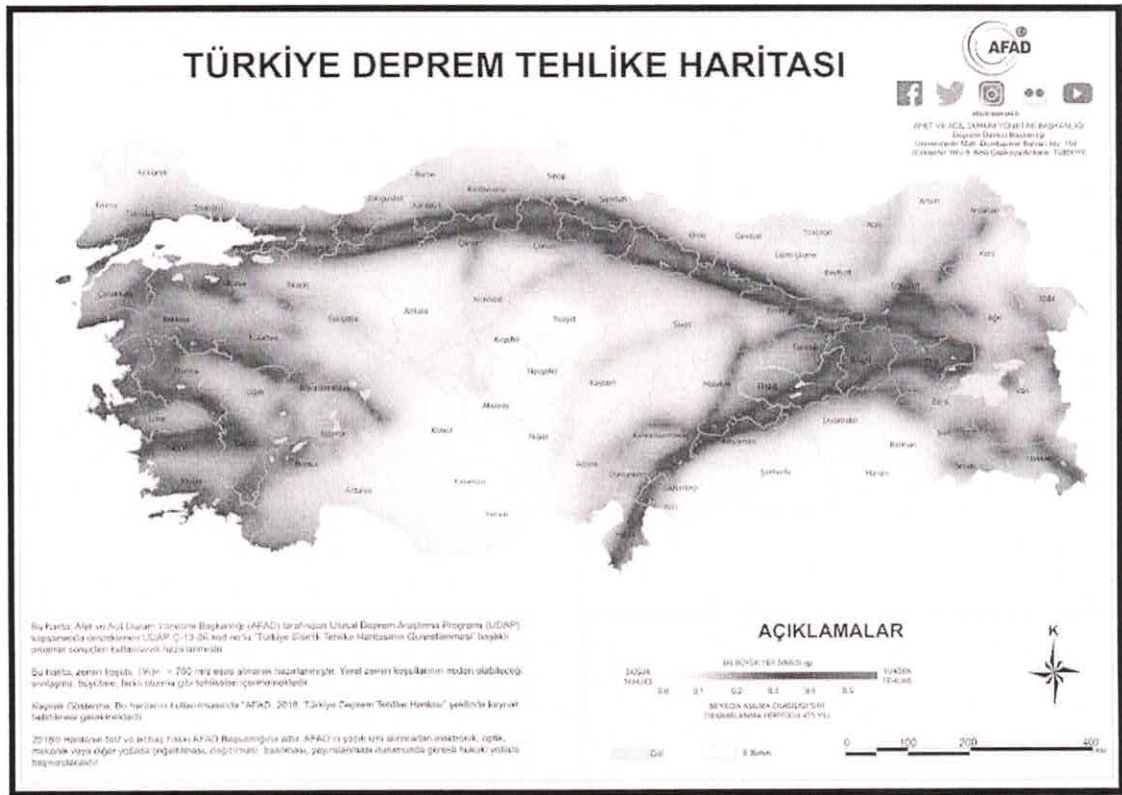
Türkiye ve Marmara Bölgesindeki konumu

Plan değişikliği önerilen Kadıköy Belediyesi; Yalova İli Merkez İlçe sınırları içindedir. Kadıköy imar planının kuzey sınırında bulunan planlama alanının güneyinde ve batısında Yenimahalle (Termal Belediyesi) kuzeyinde ve doğusunda Kadıköy belediyesi planlı alanları yer almaktadır.

İmar planı değişikliği çalışmasının hazırlandığı Kadıköy Belediyesi'nin Adrese Dayalı Nüfus kayıt sistemine göre 2024 yılı nüfusu 10.974 kişidir.

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.



Türkiye Deprem Kuşakları Haritası

Yalova Bölgesinde deprem kaynağı olabilecek aktif faylar Marmara Denizi tabanında yer almaktadır. Hersek deltası batısında Kuzey Anadolu Fayı'nın bu deniz içerisindeki konumu hakkında yeterli veri yoktur. Bu denizde fayın yapısı ve geometrisi hakkında değişik görüşleri ileri sürülmektedir. Kuzey Anadolu Fayı'nın Marmara Denizi içerisindeki konumuna ilişkin yapılan birçok araştırmada bulunmaktadır. Bu araştırmalarda fayın kuzey kolunun kuzeydoğu – güneybatı yönlü doğrultu atımlı fay segmentleri ve bunlar arasındaki normal faylardan oluşan bir patern sunduğu konusunda görüş birliği vardır.

17.08.1999 depreminde Altınova doğusunda deniz içerisinde başlayan ve en doğuda Gölyaka'ya kadar uzanan yaklaşık 130 km. uzunluğunda yüzey 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 seklindedir. 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 Fayı 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 oluşu 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.

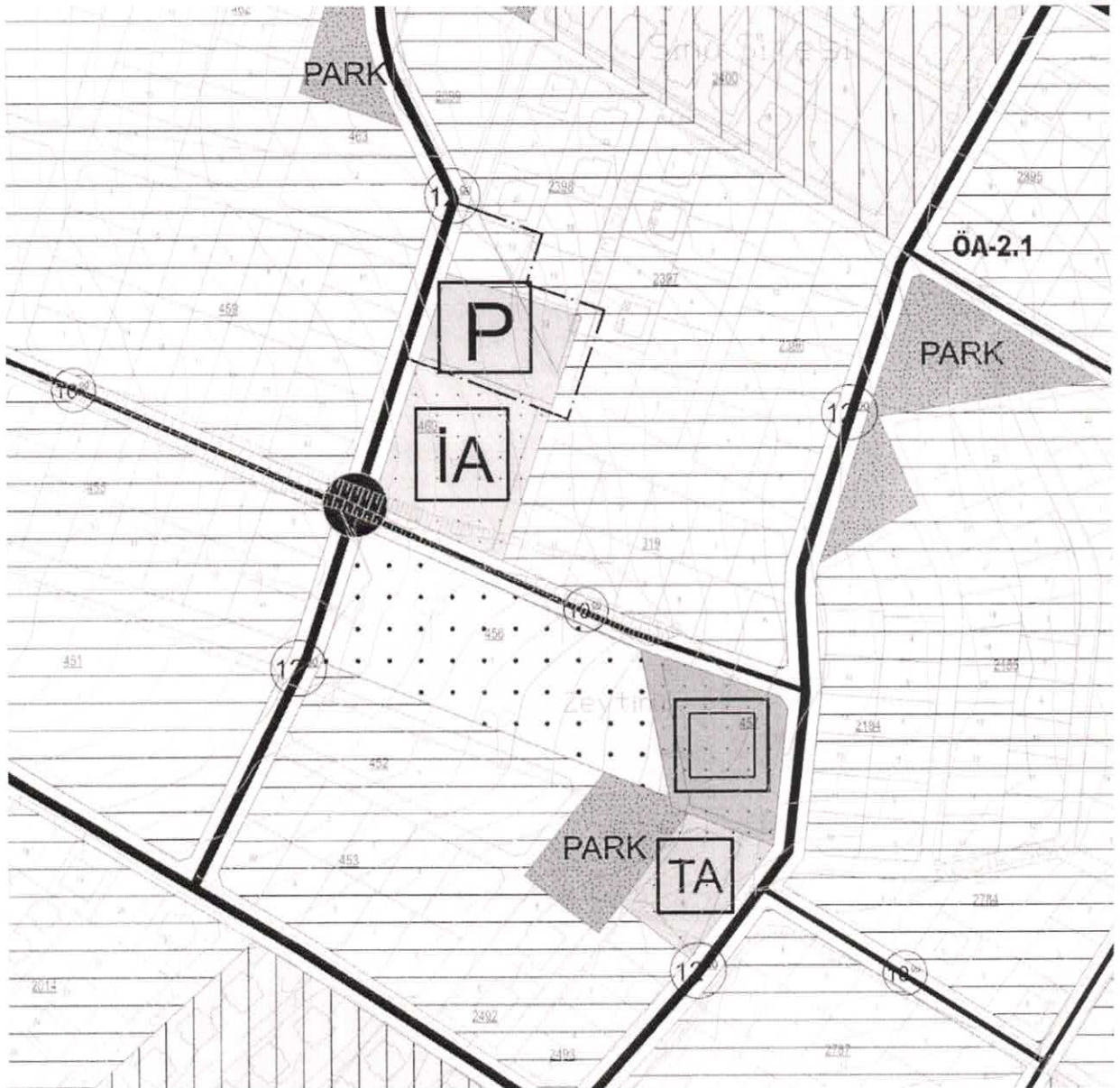
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğüne onaylanan Yalova Kadıköy Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt raporu hükümlerine uyulacaktır.

4 – PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ MEVCUT PLANDAKİ DURUMU

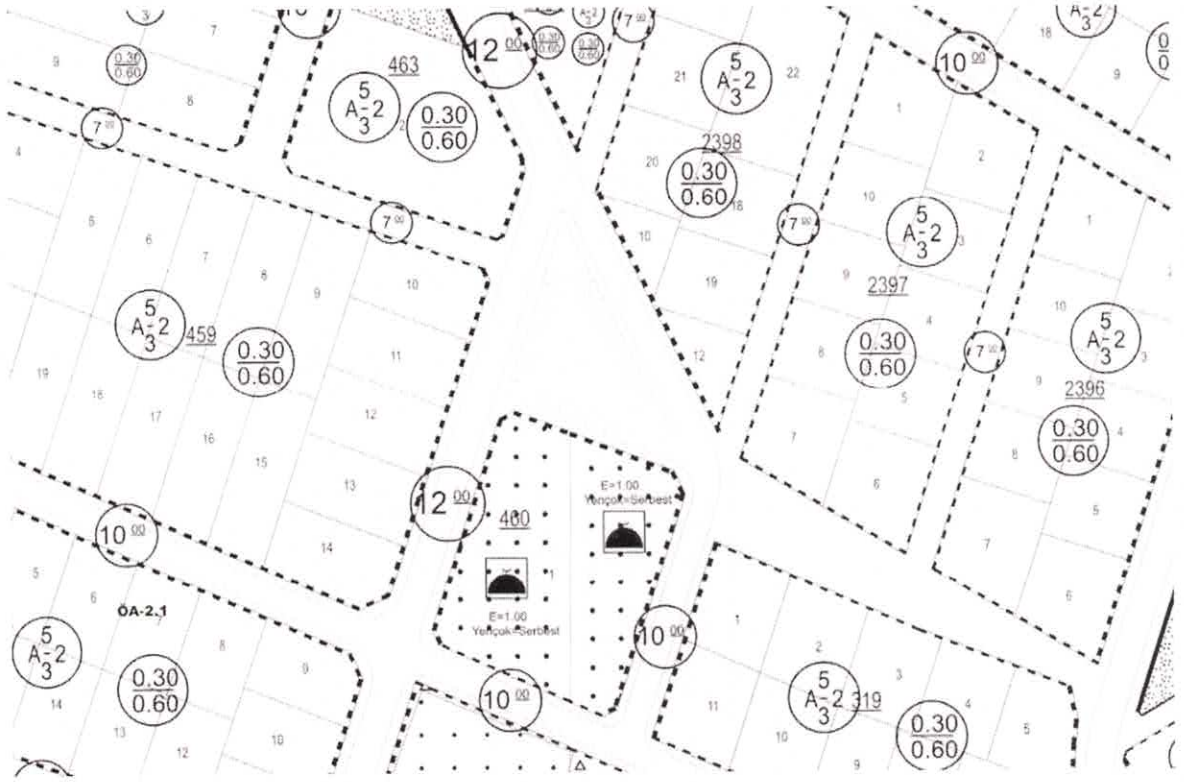


Plan Alanının Uydu Konumu

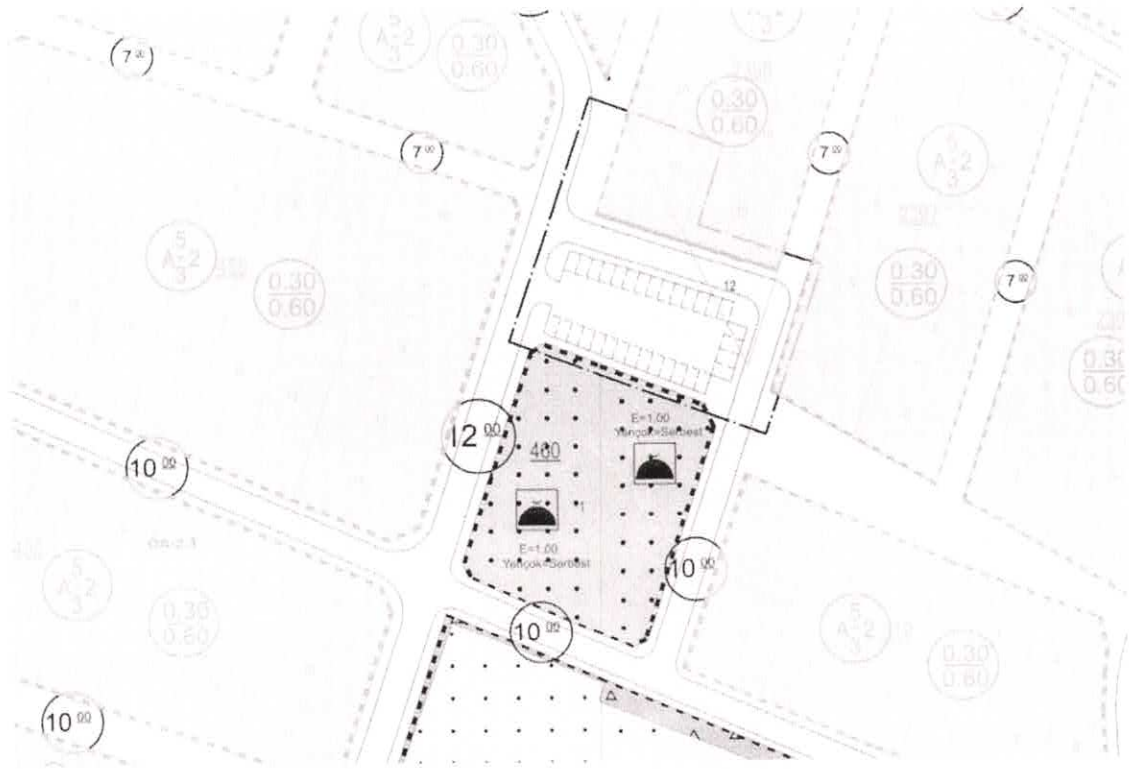
İmar planı değişikliği önerilen alanda bulunan konut parselleri mevcut imar planında 5/A-2/3 ve 0.30/0.60 yapılanma koşulları ile planlanmıştır.



1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı



Planlama alanının mevcut imar planı



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

5 – PLANLAMA ALANI TANIMI VE PLAN KARARLARI

Yalova İl, Merkez İlçe, Kadıköy Belediyesi, 1/1000 ölçekli G22d-15b-2a ve G22d-15b-2b numaralı imar planı paftalarında, 2398 ada, 10-12 parsellerin ve otopark alanının bulunduğu toplam 2.680 m² alanda imar planı değişikliği önerilmiştir. İmar planı değişikliği önerilen alan yatay 4 501 400 – 4 501 500 ile düşey 436.000 – 436 100 koordinatları arasındadır.

Fonksiyon Alanı	Mevcut Plan (m2)	Öneri Plan (m2)
Konut Alanı	538	538
Yol ve Otopark Alanı	2.142	2.142
TOPLAM	2.680	2.680

İmar planı değişikliği önerilen alanda bulunan konut alanında 5/A-2/3 ve 0.30/0.60 olan yapılanma koşulları aynen korunmuştur. 2398 Ada, 10 – 12 parsellerin bulunduğu alanda imar planı revizyonundan önce imar uygulaması yapıldığı için bu parseller üçgen ve imar parseli olamayacak büyüklükte oluşmuştur. Söz konusu parselleri birleştirebilmek ve bu alanda bulunan otopark alanını yeniden düzenleyerek daha verimli kullanımını sağlayabilmek amacıyla imar planı değişikliği önerilmiştir. Önerilen imar planı değişikliği ile herhangi bir yoğunluk, nüfus ve kat artışı önerilmemiştir. Ada sınırının yeniden düzenlenmesi sonucu konut alanı büyüklüğü aynı kalmıştır.

6 – İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Üçgen ve imar parseli olamayacak şekil ve büyüklükte olan 2398 Ada, 10 – 12 parselin imar adasının sınırlarını düzenleyerek hem ilgili parsellerin birleştirilerek düzgün imar parseli olmasını sağlamak hem de imar planı değişikliği sınırında bulunan otopark alanı ve araç yolunun yeniden düzenlenerek daha verimli kullanılmasını sağlamak amacıyla imar planı değişikliği önerilmiştir. Önerilen imar planı değişikliği ile herhangi bir yoğunluk, nüfus ve kat artışı önerilmemiştir.

7 – PLAN NOTLARI

1/1000 ölçekli Kadıköy Uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir.

Mehmet Gürgen
Şehir ve Bölge Plancısı

ÇİZGİ ŞEHİR PLANLAMA SAN. TİC. LTD. ŞTİ
S.Bey Mh. Yalı Cd. No: 41/6 YALOVA Tel.&Fax : 0226 013 45 11
Ticaret Sicil No. : 4444 Yalova V.D. 258 101 930
Mehmet GÜRGEN
Şehir ve Bölge Plancısı
Tic. Sicil No. : 14792 (Y.U) Yeterlilik Belge No. : 011P
Meslek Oda Sicil No. : 791
Mersis No. : 0258 0015 3050 0014

Kadıköy Belediye Meclisinin
06.05.2025 tarih ve 23 sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.

LİP: 771090772



Bayram GÜN
Meclis Üyesi
Katılmadı

Deniz TAŞKAYA
Meclis Üyesi

İbrahim SOYGÜZEL
Meclis Üyesi

Kerim DEMİR
Meclis Üyesi

Necla ŞÖLEN
Meclis Üyesi

Ömer NİNER
Meclis Üyesi

Sevda YILDIRIM
Meclis Üyesi

Siyami KILAVUZ
Meclis Üyesi

Yaşar YİĞİT
Meclis Üyesi
Katılmadı