

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇE
KADIKÖY BELEDİYESİ**

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

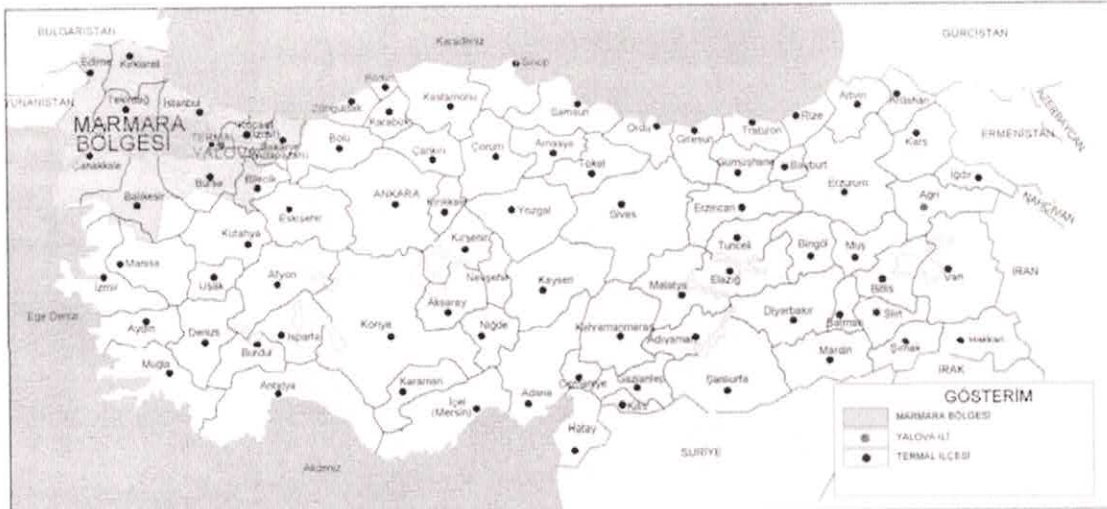
Yalova İli, Marmara Bölgesi'nde 40° 28' ve 40° 45' kuzey enlemleri, 28° 45' ve 29° 35' doğu boylamları arasında yer almaktadır. 839 km²'lik yüzölçümüyle Türkiye topraklarının %0,11'ini kaplamaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 2 metredir. Yalova ili, kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, 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.

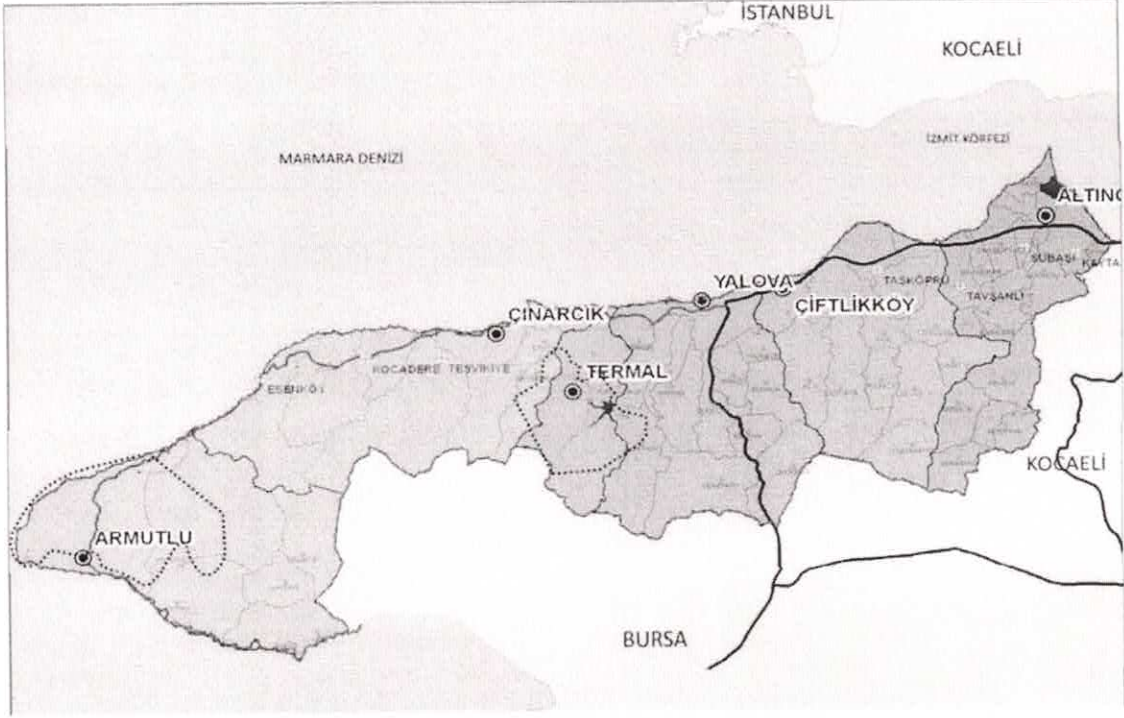
Yüzölçümü	: 847 km ²
Nüfus	: 307.882 kişi (2024 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verilerine Göre)
İlçe Sayısı	6
Belediye Sayısı	15
Köy Sayısı	43



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.



Yalova İdari Sınırları

Yalova İli'ne ait Yalova Merkez İlçe, Altınova, Armutlu, Çınarcık, Çiftlikköy ve Termal olmak üzere toplam altı adet ilçe bulunmaktadır.

2024 yılında yapılan adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre; Kadıköy Belediyesinin nüfusu 10.704 kişidir.

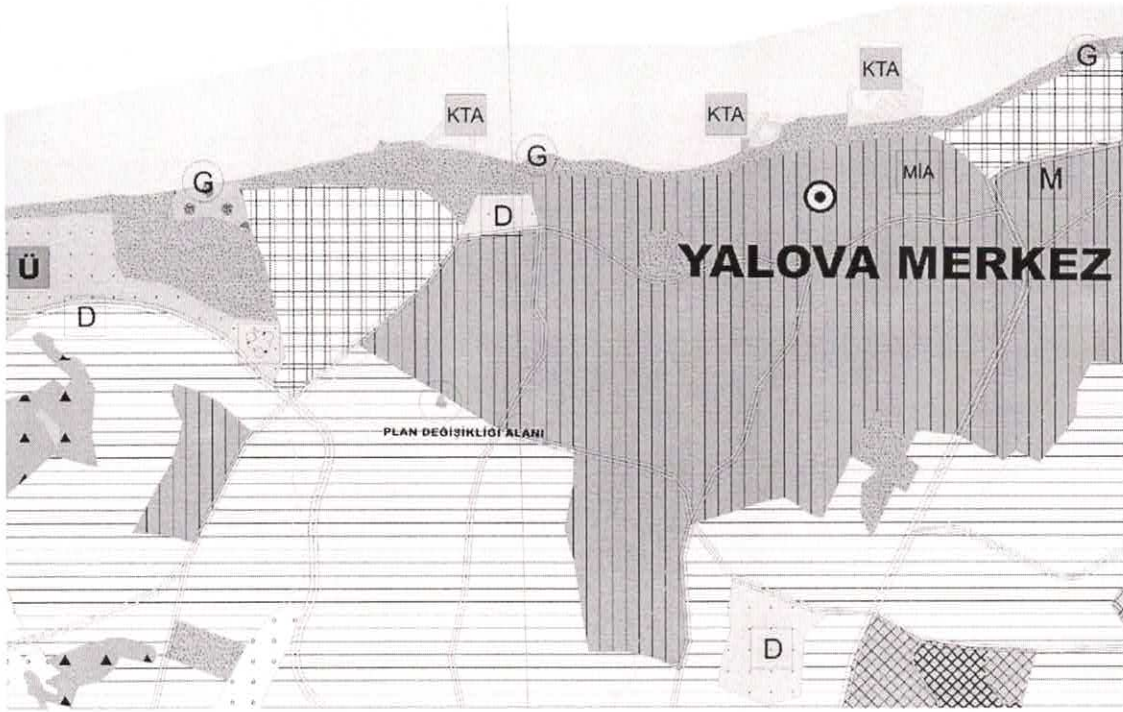
Kadıköy 1991 yılında belde statüsü alarak Belediye'ye dönüştü. Haziran 1992'de yapılan belediye seçimleri ile faaliyete başlamıştır.

2 - ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

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

"Yalova Merkez İlçe'ye bağlı tek belde olan Kadıköy Beldesi, ilçenin güneybatısında konumlanmaktadır. Çevre Düzeni Planının projeksiyon yılı olan 2035 yılında Kadıköy Beldesi'nin, Merkez İlçe'nin gelişimine paralel bir gelişme göstermesi beklenmektedir.

Yalova İli Çevre Düzeni Planında Kadıköy'ün Yüksek nitelikli konut ve donatı alanları ile Eğitim kenti olarak gelişeceği öngörülmüştür. Ayrıca ÇDP'deki ulaşım kademelenmesi açısından planlanmış olan Yalova Güney çevre yolunun ihalesi yapılmıştır.



Plan Değişiklik Alanının ÇDP'deki Konumu

3 – BÖLGENİN JEOLojİK YAPISI VE DEPREMSELLİK

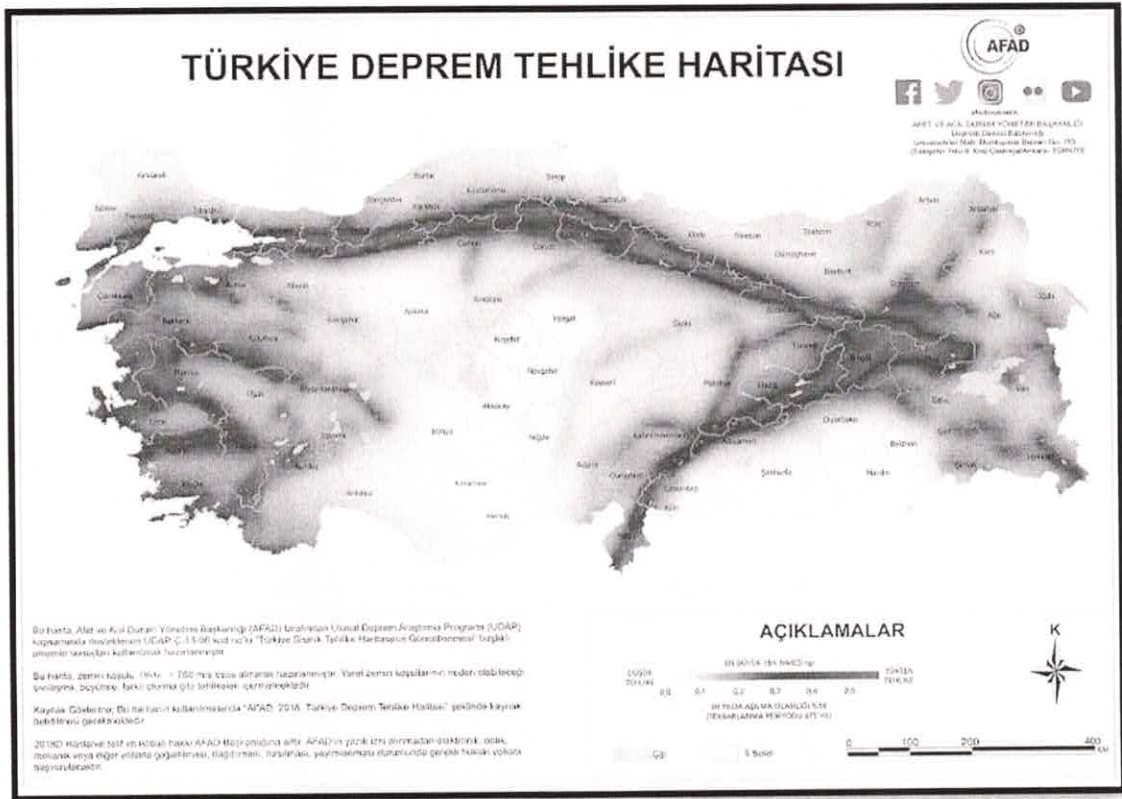
Çalışma alanının jeolojik yapısıyla ilgili bilgiler; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 19.08.2008 tarihli ve 10337 sayılı genelgesinde belirtilen format 1'e göre hazırlanan "Yalova İl Sınırları Kapsamında 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına Dayalı Arazi Kullanımına Esas Jeolojik Etüt Raporundan" alınmıştır.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

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 Denize, kuzeyde ise Arifiye, Sapanca, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve Tekirdağ üzerinden Saroz Körfezine (Ege Denize) ulaşır. Bu hat doğu-batı doğrultusunda Varto'dan Saroz Körfezine kadar 1400 km uzunluğunda ve 0,3-40 km. genişliğindedir.

Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanmış ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında, Yalova İl'i'nin tamamı 1. derece deprem bölgesi sınırları dahilindedir.

Fay, 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.

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 Müdürlüğünce onaylanan Yalova Kadıköy Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt raporu hükümlerine uyulacaktır.

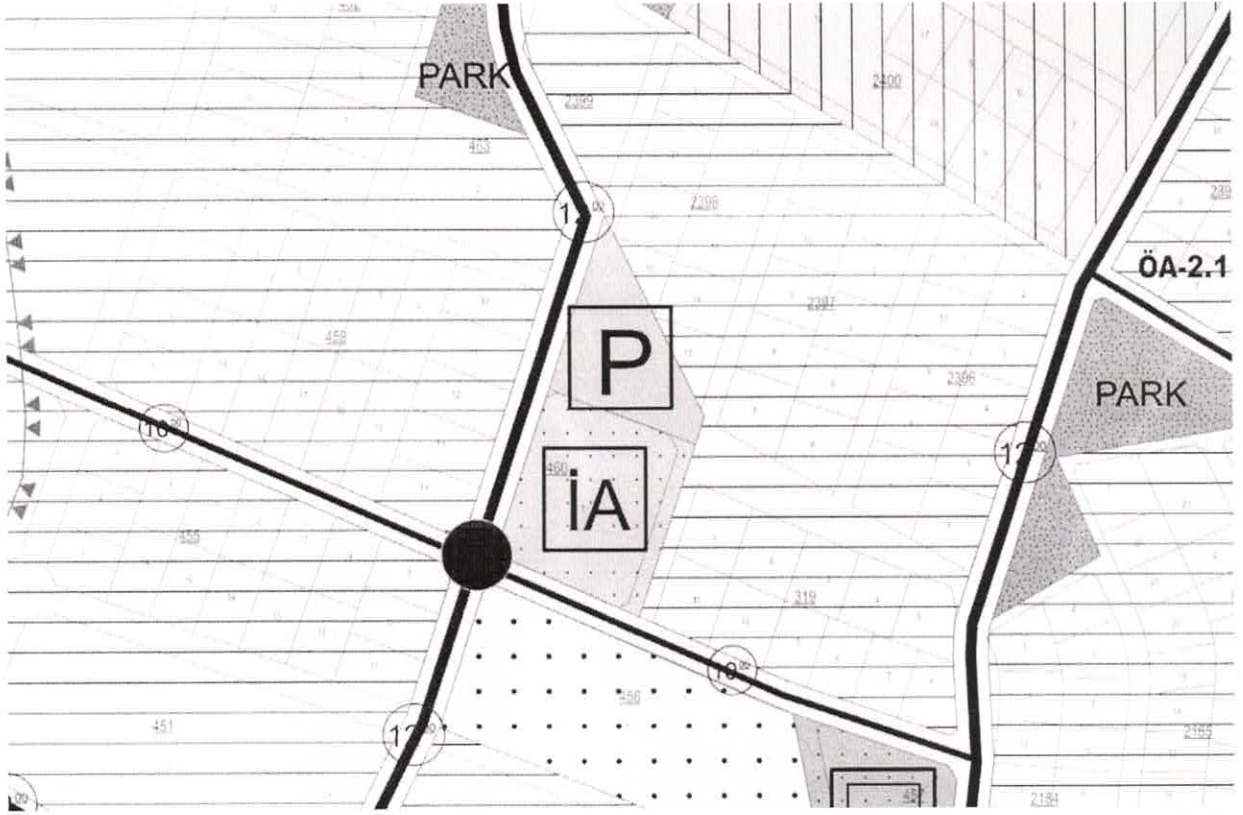
4 – PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ MEVCUT PLANDAKİ DURUMU



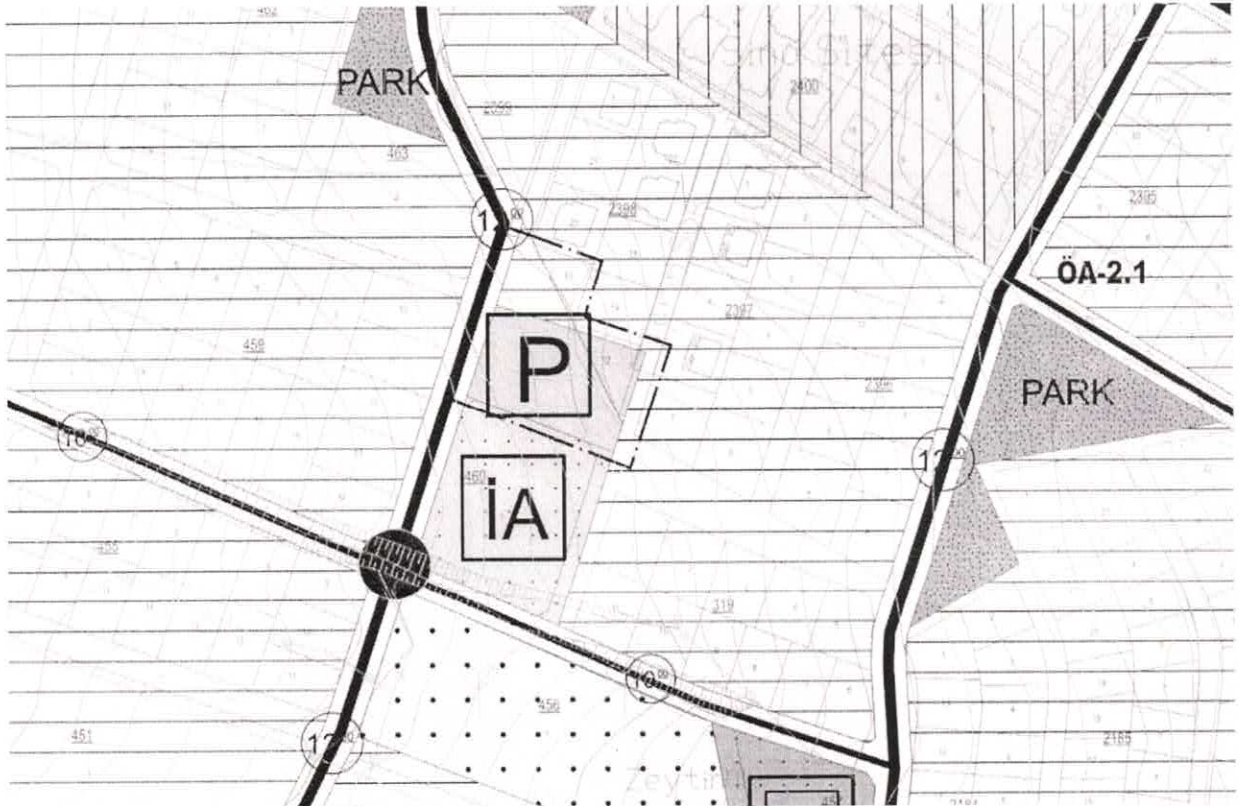
Plan Alanının Uydu Konumu

İmar planı değişikliği, Kadıköy Belediyesi 1/5000 ölçekli G22d-15b paftasında, Kadıköy Belediyesi, 2398 Ada, 10 ve 12 parseller ile otopark alanının bulunduğu toplam 2.680 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

İmar planı değişikliği önerilen alan Mevcut Nazım İmar Planında düşük yoğunluklu konut gelişme alanı olarak planlanmıştır.



1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı



1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı

5 – PLANLAMA ALANI TANIMI VE PLAN KARARLARI

Yalova İl, Merkez İlçe, Kadıköy Belediyesi, 1/5000 ölçekli G22d-15b numaralı nazım imar planı paftasında, 2398 ada, 10-12 parsellerin ve otopark alanının bulunduğu toplam 2.680 m² alanda imar planı değişikliği önerilmiştir. İmar planı değişikliği önerilen alan yatay 4 501 000 – 4 501 500 ile düşey 436.000 – 436 500 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 alanını, düşük yoğunluklu konut gelişme alanı 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 nazım imar planı değişikliği önerilmiştir. Önerilen nazım imar planı değişikliği ile herhangi bir yoğunluk, nüfus ve kat artışı önerilmemiştir. Ada sınırının yeniden düzenlemesi 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
C.Bey Mh. Yalı Cd. No: 416 YALOVA Tel.&Fax : 0256 213 421
Ticaret Sicil No. : 4444 Yalova Y.D. 258 11.55
Mehmet GÜRGEN
Şehir ve Bölge Plancısı
Diploma No. : 14792 (Y.U) Yetkililik Belge No. : 611
Meslek Oda Sicil No. : 791
Mersis No. : 0256 0015 3300 0014

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

NİP: 77109771



Bayram GÜN
Meclis Üyesi

Katılmadı

Deniz TAŞKAYA
Meclis Üyesi

İbrahim SOYGÜZEL
Meclis Üyesi

Kerim DEMİR
Meclis Üyesi

Necla ŞÖLEN
Meclis Üyesi

Ömer UNVER
Meclis Üyesi

Sevda YILDIRIM
Meclis Üyesi

Siyami KILAVUZ
Meclis Üyesi

Yaşar YİĞİT
Meclis Üyesi
Katılmadı