

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇE
KADIKÖY BELEDİYESİ**

G22d-15c-1a ve G22d-15d-2b Pafta, 211/61-62-63-64-65-66-
67-99-100-101-113 parseller

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

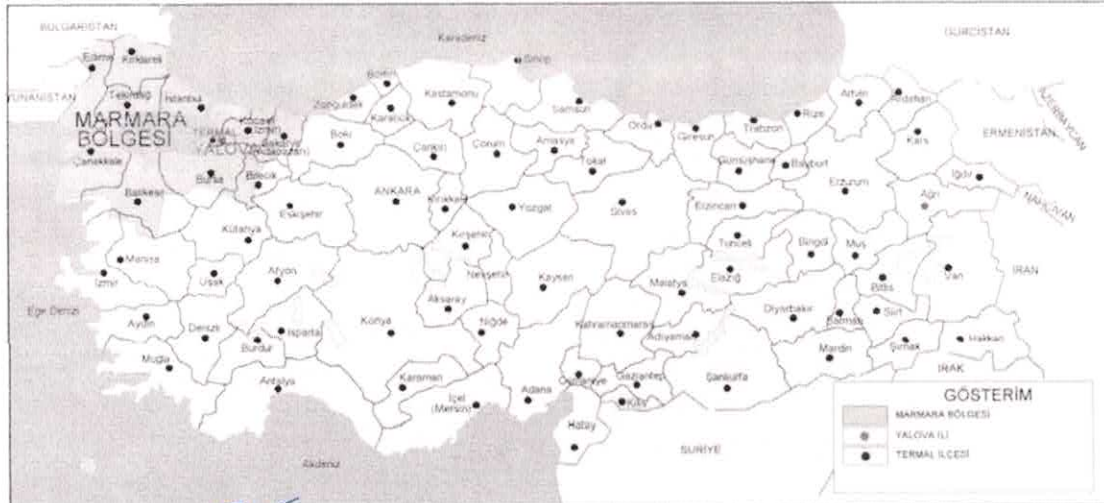
Yalova İli, Marmara Bölgesi'nde 40° 28' ve 40° 45' kuzey enlemleri, 28° 45' ve 29° 35' doğu boylamları arasında yer almaktadır. 839 km²'lik yüzölçümüyle Türkiye topraklarının %0,11'ini kaplamaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 2 metredir. Yalova ili, kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi,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

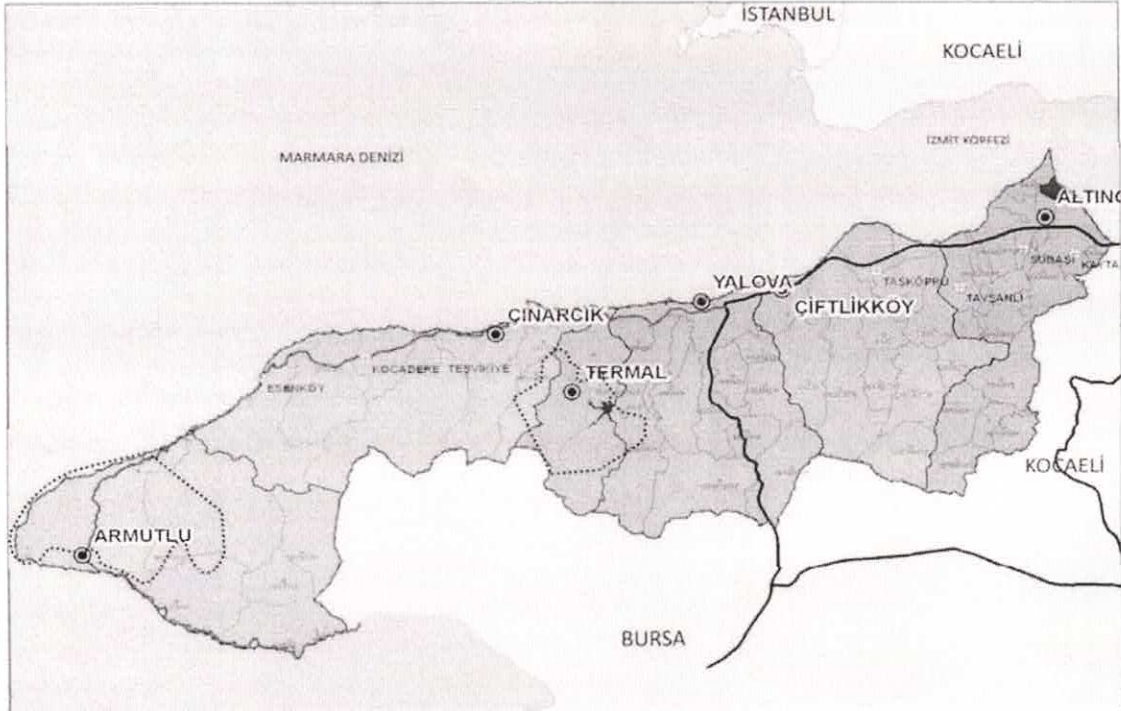
Yüzölçümü	: 847 km ²
Nüfus Göre)	: 307.882 kişi (2024 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verilerine Göre)
İlçe Sayısı	6
Belediye Sayısı	15
Köy Sayısı	43



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.



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.

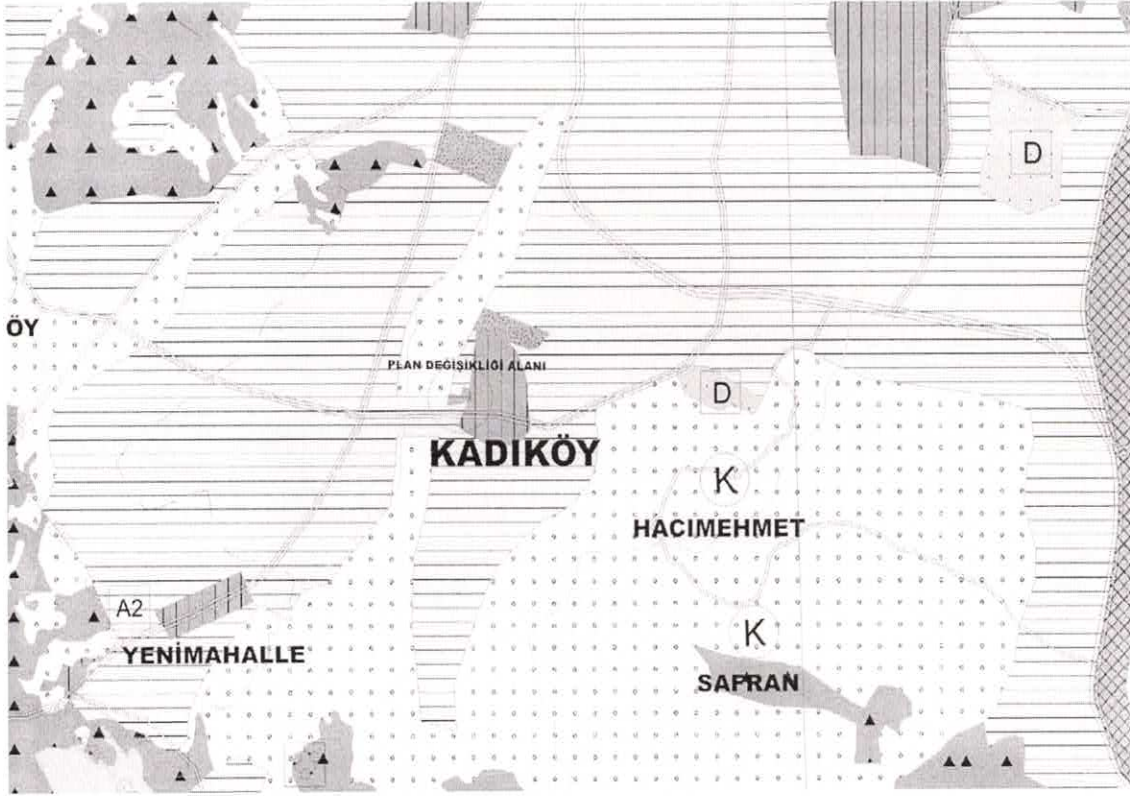
2 - ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

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.

2035 yılında, kentin sahip olduğu eğitim alanları ve ilin eğitim ihtiyacı göz önünde bulundurularak Eğitim Kenti olarak gelişeceği öngörülmüştür.

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

Türkiye Deprem Kuşakları Haritası

Yalova Bölgesi ülkenin en önemli aktif faylarından olan Kuzey Anadolu Fay zone içerisinde yer almaktadır. Bu fay zone araştırma alanı doğusuna rastlayan Dokurcun yöresinde 2 ana kola ayrılmaktadır. Güney kol Dokurcun – Geyve – İzmit 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 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. Gölçük – 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.

07.10.2015 tarihinde 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

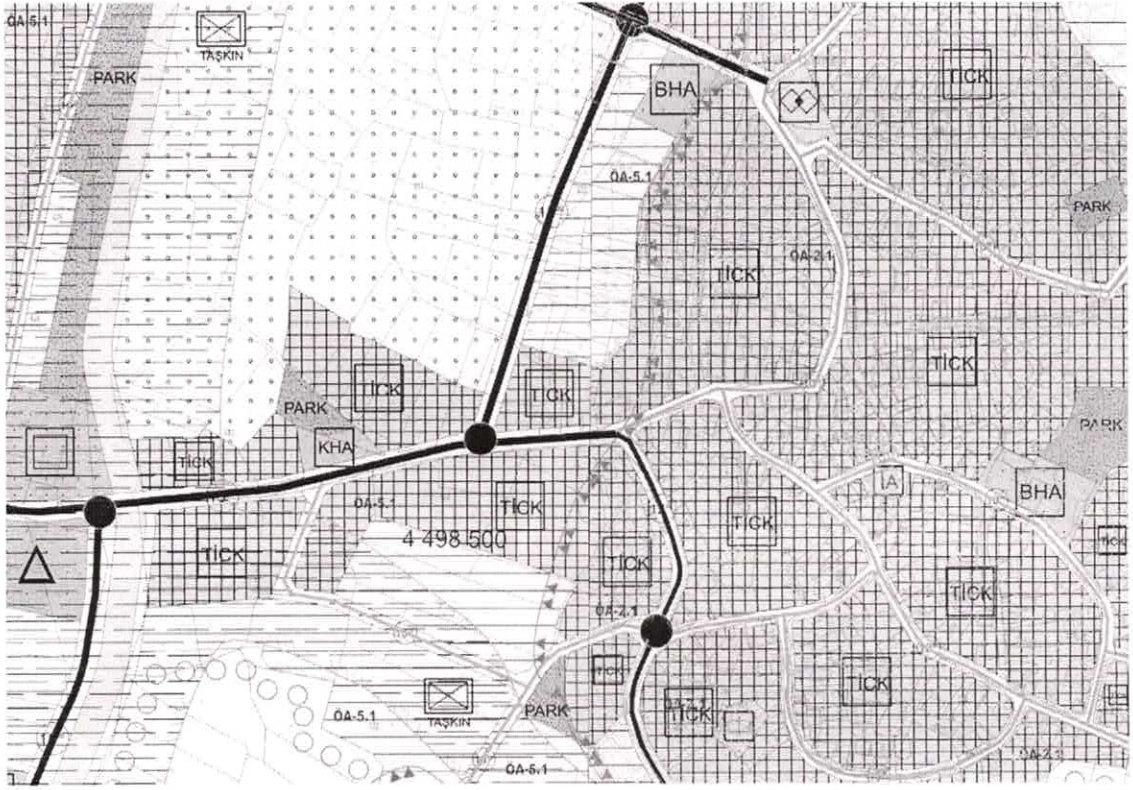


Plan Alanının Uydu Konumu

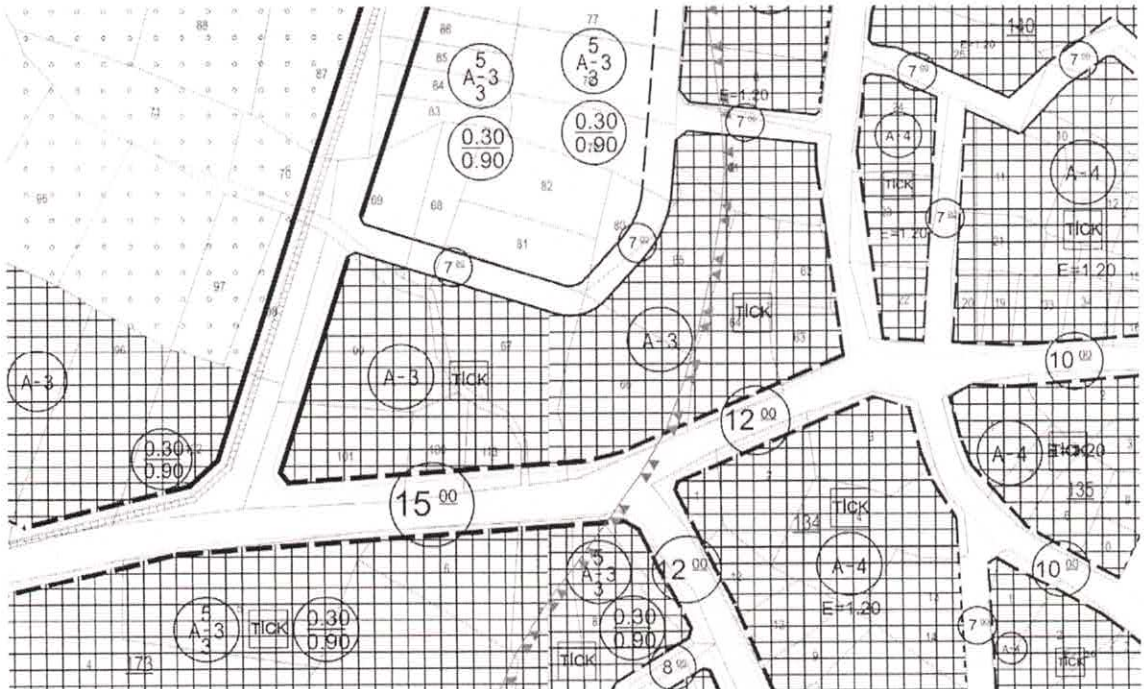
İmar planı değişikliği, Kadıköy Belediyesi 1/1000 ölçekli G22d-15c-1a ve G22d-15d-2b paftalarında, Kadıköy Belediyesi, 211 / 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 99 – 100 – 101 - 113 parsellerin bulunduğu alan toplam 7.310 m² büyüklüğündedir. Mevcut imar planında A – 3 ve TİCK (Ticaret + Konut) olarak planlanmıştır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında imar planı değişikliği önerilen alan; A- 3 ve TİCK (Ticaret + Konut) alanı imar koşulları ile planlanmıştır. Ayrıca plan değişikliği önerilen alan büyüklüğü 7.581m² büyüklüğündedir.

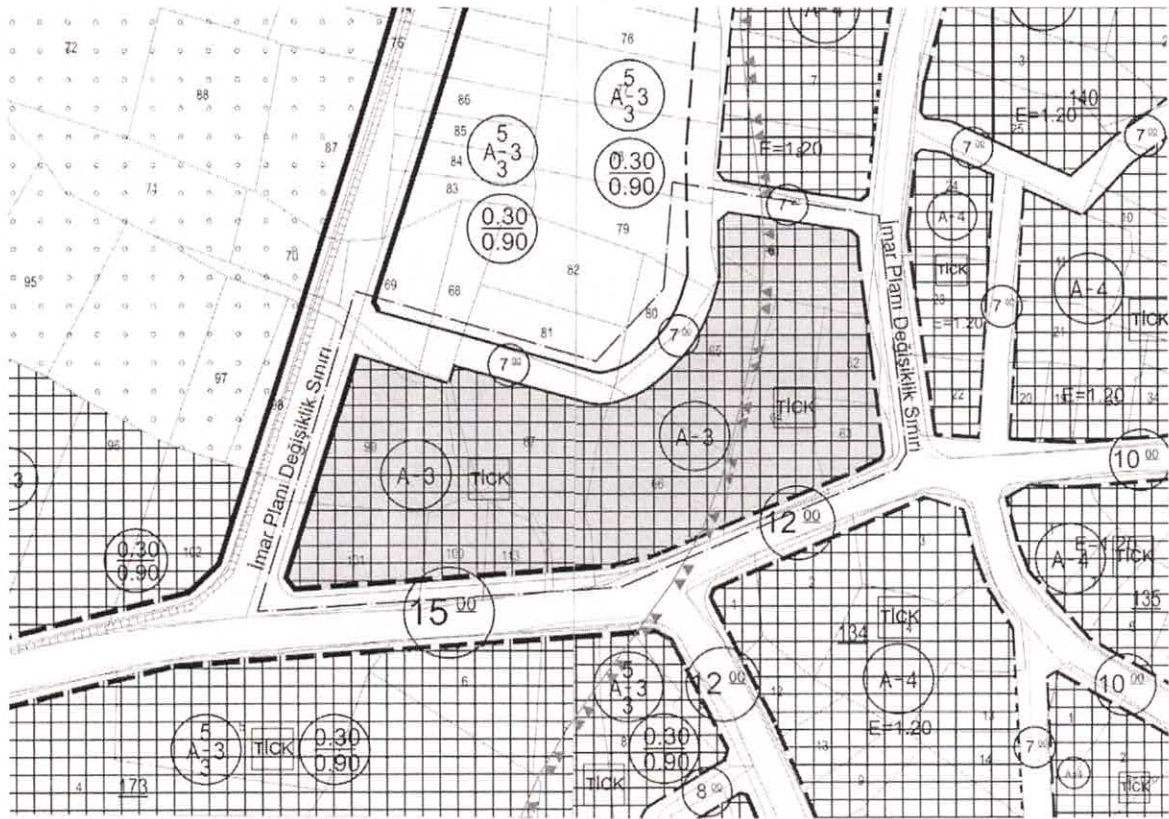
A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned below the text.



1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı



Planlama alanının mevcut imar planı



5 – PLANLAMA ALANI TANIMI VE PLAN KARARLARI

Yalova İl, Merkez İlçe, Kadıköy Belediyesi, 1/1000 ölçekli G22d-15c-1a ve G22d-15d-2b numaralı imar planı paftalarında, 211 / 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 99 – 100 – 101 ve 113 parsellerin bulunduğu toplam 7.318 m² alanda imar planı değişikliği önerilmiştir. İmar planı değişikliği önerilen alan yatay 4 498 500 – 4 498 700 ile düşey 434.300 – 434 500 koordinatları arasındadır.

Fonksiyon Alanı	Mevcut Plan (m2)	Öneri Plan (m2)
Konut Alanı	7.581	7.318

İmar planı değişikliği önerilen alanda bulunan Ticaret + Konut (TİCK) alanlarının kat adedi, yapılanma koşulları aynen korunmuştur.

6 – İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Kadıköy Belediyesi 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 99 – 100 – 101 ve 113 parsellerin bulunduğu 211 adada 18. Madde uygulamasının yapılabilmesi amacıyla ada sınırının mülkiyet sınırlarına uygun olarak düzenlenmesi önerilmiştir. Önerilen imar planı değişikliği ile herhangi bir yoğunluk, nüfus ve kat artışı önerilmemiştir.

7 – PLAN NOTLARI

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

Mehmet Gürgen
Şehir ve Bölge Plancısı

ÇİZGİ ŞEHİR PLANLAMA SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
S. Bay Me. Yalı Cd. No. 4106 TALQVA Kat: 2/2 (Etiler)
Ticaret Sicil No. : 4444 Yalova T.C. D. 202 001 0001
Mehmet Gürgen
Şehir ve Bölge Plancısı
Diploma No. : 14792 (Y.U.) T.C. Millî Ee. No. : 0118
Meslek Odası No. : 791
Mersis No. : 075 0015 0000 0014

Kadıköy Belediye Meclisinin
06.05.2025 tarih ve 22 sayılı
meclis kararı ile onaylanmıştır.

LİP:771090777



Bayram GÜN
Meclis Üyesi

Katılmadı

Deniz TAŞKAYA
Meclis Üyesi

İbrahim SOYGÜZEL
Meclis Üyesi

Kerim DEMİR
Meclis Üyesi

Necla ŞÖLEN
Meclis Üyesi

Ömer İNVER
Meclis Üyesi

Sevda YILDIRIM
Meclis Üyesi

Siyami KILAVUZ
Meclis Üyesi

Yaşar YİĞİT
Meclis Üyesi

Katılmadı