



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELDESİ

2264 ADA 7 PARSEL

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: 77/109164

TUER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Setbaşı V.D. 735 017 73 17 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

YILMAZ TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 3769
Oda Sicil No: 1841

LE TUE PLANLAMA LTD. ŞTİ.

Kadıköy Belediye Meclisi'nin
10/10/2025 tarih ve 47 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Yılmaz TAŞAN
Kadıköy Belediye Başkanı

1.AMAÇ VE KAPSAM

Yalova İli, Kadıköy Beldesi, G22d10c3c/d – G22d15b2a/b paftalarda yer alan 2264 ada 7 parselde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı, konut, ticaret ve hizmet fonksiyonlarının birlikte yer aldığı karma bir kentsel doku içerisinde yer almaktadır. Bölgede yaya ve araç trafiği yoğunluğu günün farklı saatlerinde süreklilik göstermekte olup, toplu taşıma hatlarına (otobüs, minibüs vb.) yürüme mesafesinde erişim imkânı bulunmaktadır. Çevresinde market, kafe, restoran, banka, sağlık tesisi ve eğitim yapıları gibi günlük yaşamı destekleyen ticari ve sosyal donatı alanlarının bulunması, bölgenin canlılığını ve ekonomik işlevselliğini artırmaktadır.

Bölgedeki fonksiyonel çeşitliliğin artırılması ve kentsel hizmetlerin erişilebilirliğinin güçlendirilmesi amacıyla 2264 ada 7 parselde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Yalova ili Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda, 28° 45' ve 29° 35' Doğu Boyamları, 40° 28' ve 40° 45' Kuzey Enlemi arasında yer almakta olup, Armutlu Yarımadası'nın kuzey kıyısı ile Samanlı Dağları'nın kuzey eteklerine kurulmuştur. İlin denizden yüksekliği 2 m ile 926 m arasında değişmektedir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük ili olan Yalova'nın yüzölçümü 847 km²'dir.

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

Planlama alanının bulunduğu Kadıköy Beldesi; Marmara Bölgesi'nde, Yalova İli Merkez İlçe sınırları içerisinde yer alır. Planlama alanının kuzeyinde Samanlı köyü, güneyinde Yenimahalle köyü, Batısında Akköy köyü, Doğusunda ise Hacimehmet köyü yer almaktadır. Belde içerisinde iki adet mahalle yer almakta olup bunlar Merkez Mahallesi ve Özden Mahallesi'dir.

Merkez ilçeye bağlı beldenin Yalova merkeze uzaklığı 10 km. dir. Planlama alanı Kadıköy belde merkezinin 3.600 metre kuzeyinde belde sınırında yer almaktadır.



İmar Planı Değişikliği Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü

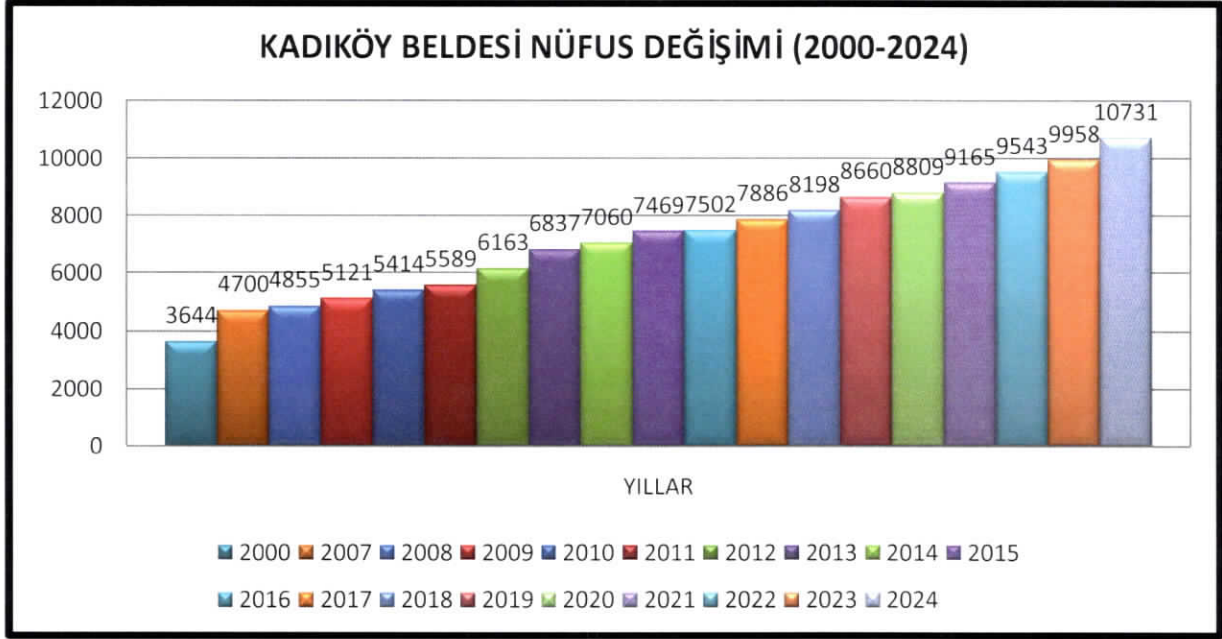
2.2.DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1.Demografik Yapı

Cumhuriyet döneminde Yalova'nın nüfusu 1935-2024 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 1935-2024 yılları arasındaki değişimi aşağıdaki tabloda görülmektedir. 1935 yılında 16.840 olan Yalova nüfusu, 1970 yılında 42.689'a, 2024 yılında da 307.882'e yükselmiştir. Başka bir deyişle Yalova nüfusu 1935-2024 yılları arasında yaklaşık olarak 18 kat artmıştır.

2024 yılı itibarıyla nüfus yoğunluğu il genelinde km²'ye 362 kişi olup, bu yoğunluk 109 kişi olan Türkiye ortalamasının yaklaşık 3.32 katına denk gelmektedir. İlin 307.882 kişi olan toplam nüfusunun 153.542'ü erkek, 154.340'ı ise kadındır. Nüfus büyüklüğü açısından ildeki ilk üç yerleşim merkezi; Yalova Merkez (157.499 kişi), Çiftlikköy İlçesi (56.387 kişi) ve Çınarcık İlçesi (40.632 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.



Kadıköy Beldesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

2.2.2.Ekonomik Yapı

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.

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.

2.3.TEKNIK VE SOSYAL ALTYAPI

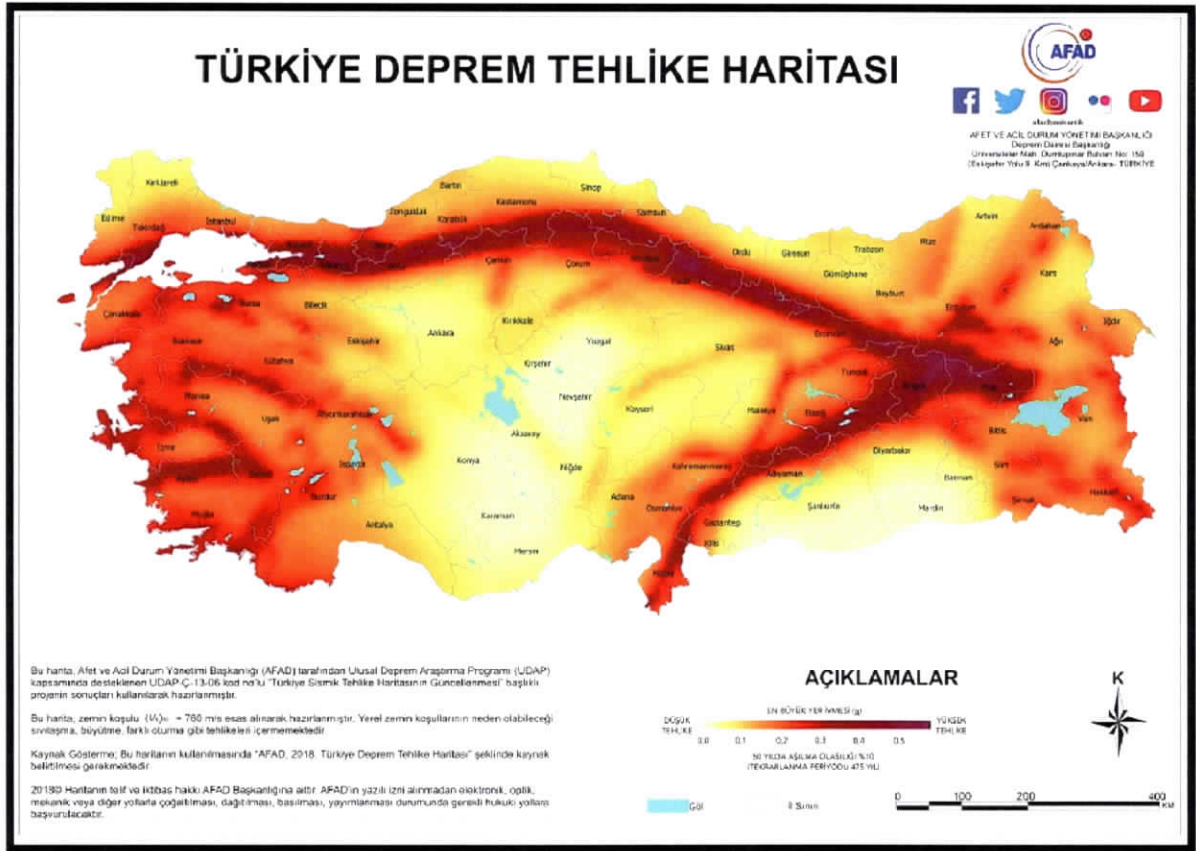
Planlama alanı Yalova şehir merkezinden Termal'e giden ana ulaşım aksı üzerinde yer almaktadır. Bölgede yer alan yerleşim alanlarının ulaşım bağlantıları açısından herhangi bir sorunu bulunmamaktadır.

Bölgede bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanın yer aldığı bölgede genel olarak atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

Marmara Bölgesinin jeolojisi oldukça karışık bir özellik gösterir. En eski devir arazi parçaları (Devan-İstanbul yakınları) ile geniş tatlı su depoları (Neojen-İstanbul şehrinin batısı) bulunduğu gibi güneye doğru meyillenerek gençleşmiş Çatalca Yarımadası penepreni, yer yer erozyon ile sonradan meydana çıkan mepmatik kütleler (Uludağ, Marmara Dağı granitleri) ve Marmara Denizi güneyindeki göller civarındaki guarternar depoları (alüvyon) yer almaktadır. Kıyı çizgisinin tekamülü ile Çekmece Gölleri ve Terkos'un oluşumu, Marmara Denizi'ndeki üç adet derin çukurun (balıkçılık açısından önemli yuvalar) ve boğazların teşekkülü karışık bir geçmişi ve genel olarak doğu-batı yönlü rölyefi takip eden fay hatlarını izah eder. Sismik aktivite de doğu - batı doğrultusunda yayılır. Bu bakımdan en mobil olan alan aşağı Sakarya (Adapazarı) ovaları olup, kafes şeklinde faylarla parçalanmış bir yapı özelliği verir Bu alan Kuzey Anadolu Sıradağları boyunca uzanan kırıklarla Doğu Anadolu'nun mobilitesine bağlanmıştır. Sismik sarsıntılar bu aktarma ile bölgede çok daha fazla önem kazanır. Bu şartları taşıyan Çöküntü alanları ve faylara yerleşmeler açısından I.dereceden deprem sahaları olarak bakmak gerekmektedir.



Türkiye Deprem Kuşakları Haritası

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

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

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

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. 1998'de ise İzmit Körfezi'nin doğu yarısında Kuzey Anadolu Fayı zonundaki aktif ana fayların doğu – batı yönünde uzandığı kuzeydoğu – güneybatı uzanımlı fayların Kuzey Anadolu Fayının ilk oluşum aşamasındaki makaslama yapıları şeklinde gelişmiş olduğu açıklanmıştır. 17.08.1999 depreminde gelişen yüzey kırıklarının geometrisi ikinci görüşü doğrulamaktadır. Nisan 2004 yılında yapılan jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre Taşköprü sınırları içerisindeki Amutlu fayının aktif olmadığı tespit edilmiş olup Afet İşleri 6. Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Tarihsel deprem aktivitesi ve son deprem, bölgedeki aktif fayların Yalova bölgesi için sürekli tehlike oluşturduğunu ortaya koymaktadır. Yapılaşma uygulamaları açısından bölge yürürlükte olan Deprem Yönetmeliklerinde 1. derecede deprem bölgesi olarak tanımlanmıştır. Ancak, bu Yönetmeliklerde öngörülen beklenen yer ivmesi kaya zemin parametrelerine göre değerlendirilmiştir. Oysa Yalova kenti ve çevresi yakın alanlardaki yapılar genelde gevsek zeminler üzerinde kurulmuştur. Son depremde, kentte meydana gelen hasarların çoğunluğunun bu gevsek zeminlerdeki yapılarda meydana gelmiş olması sürekli yıkıcı deprem tehdidi altında bulunan bölgede, planlama ve uygulama aşamasında yerel zemin özelliklerinin iyi değerlendirilmesi gerçeğini ortaya çıkarmıştır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

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

1. Bu çalışma; Yalova İli, Kadıköy İlçesini kapsayan ve 8 adet 1/5.000 ölçekli G22-D-10-C, G22-C-06-D, G22-D-15-A, G22-D-15-B, G22-C-11-A, G22-D-15-D, G22-D-15-C, G22-D-20-A ve 43 adet 1/1.000 ölçekli G22-D-10-C-3-C, G22-D-10-C-3-D, G22-C-06-D-4-D, G22-C-11-A-1-A, G22-D-15-B-1-B, G22-D-15-B-1-C, G22-D-15-B-2-A, G22-D-15-B-2-B, G22-D-15-B-2-C, G22-D-15-B-2-D,

G22-D-15-B-3-A, G22-D-15-B-3-B, G22-D-15-B-3-C, G22-D-15-B-3-D, G22-D-15-B-4-A, G22-D-15-B-4-B, G22-D-15-B-4-C, G22-D-15-B-4-D, G22-D-15-A-3-A, G22-D-15-A-3-B, G22-D-15-A-3-C, G22-D-15-A-3-D, G22-D-15-A-4-C, G22-D-15-D-1-B, G22-D-15-D-1-C, G22-D-15-D-2-A, G22-D-15-D-2-B, G22-D-15-D-2-C, G22-D-15-D-2-D, G22-D-15-C-1-A, G22-D-15-C-1-B, G22-D-15-C-1-C, G22-D-15-C-1-D, G22-D-15-C-4-A, G22-D-15-D-3-A, G22-D-15-D-3-B, G22-D-15-D-3-C, G22-D-15-D-3-D, G22-D-15-D-4-B, G22-D-15-D-4-C, G22-D-15-D-4-D, G22-D-20-A-1-A, G22-D-20-A-1-B nolu hâlihazır paftalarda sınırları belirtilen 810 Ha yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Çalışması olup bu rapor, çalışılan alanın jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2. İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında; 35 adet her biri 15.45 m derinliğinde sondaj, 95 m açılımlı 30 adet sismik kırılma, 3 adet çok elektrotlu rezistivite ve 30 adet mikrotremör ölçüm çalışmaları yapılmıştır.
3. Yalova ilinin 1/100.000 ölçekli çevre düzen planı bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanında bir kısmını içine alan ve 08.04.2013 onay tarihli Yalova ili 1/25.000 ölçekli çevre düzen planında inceleme alanı kentsel yerleşim, turizm gelişim alanı, sanayi alanı ve orman alanında kalmaktadır. Ayrıca inceleme alanının daha önceden yapılmış 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planı bulunmakta olup bu çalışma revize imar planına altlık oluşturacaktır. İnceleme alanında Geotem Jeoteknik Müh. Müş. Ltd. Şti tarafından hazırlanmış ve mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 10.11.2000 tarihinde onaylanmış "Yalova İli Kadıköy Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeofizik Jeoteknik İnceleme Raporu" ve Gürsu Sismik Ltd. Şti. tarafından Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 05.2008, 25.12.2008 ve 03.12.2009 tarihlerinde onaylanmış olan Kadıköy ilçe sınırında kalan ilave ve revize imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporları bulunmaktadır.
4. İnceleme alanında gözlenen zeminlerin indeks ve fiziksel özelliklerini belirlemeye yönelik olarak 60 adet Atterberg Limitleri, 60 adet elek analiz, 60 adet su muhtevası deneyleri ile 60 adet zemin sınıfı tanımlaması yapılmıştır.

5. İnceleme alanı topografik olarak engebeli ve ondülasyonlu bir topografyaya sahip olup inceleme alanında eğim değeri Samanlı deresi çevresi 0-10 ve yamaçlarda ise % 10-40 aralığında olup yer yer eğim değeri % 50'ye kadar yükselmektedir.
6. İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre; Miyosen yaşlı Kılıç Formasyonu (Tk), Pliyosen yaşlı Yalakdere Formasyonu (Ty) ve Kuvaterner yaşlı Kuvaterner Çökelleri (Qal) oluşturmaktadır.
7. İnceleme alanında gözlenen Kılıç Formasyonu (Tk) ve Yalakdere Formasyonu "tamamen ayrılmış ve katı kilden oluşan zeminler" olarak Alüvyon birim ise "katı kumlu kil" olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla inceleme alanındaki birimlerin Vs30 hız değerlerine ve jeolojik yapılarına göre zemin grubu ve yerel zemin sınıfı belirlenmiştir. Bu verilere göre Kılıç Formasyonu (Tk), Yalakdere Formasyonu ve Alüvyon birimin zemin grubu B3, yerel zemin sınıfı Z2 olarak tanımlanmıştır.
8. İnceleme alanında yapılan Sismik kırılma çalışmalarında kayma modülü (Gmax) değerleri; Kılıç formasyonunda (Tk) 1.tabaka için 1026-2903 kg/cm² aralığında olup zemin "Orta Sağlam zeminler" olarak, 2.tabaka için 18769-39359 kg/cm² aralığında olup zemin "Çok Sağlam zeminler" olarak, Yalakdere formasyonunda (Ty) 1.tabaka için 638-1943 kg/cm² aralığında olup zemin "Orta Sağlam zeminler" olarak, 2.tabaka için 5605-30454 kg/cm² aralığında olup zemin "Sağlam/Çok Sağlam zeminler" olarak, Alüvyonda (Qal) 1.tabaka için 581-1281 kg/cm² aralığında olup zemin "Gevşek/Orta Sağlam zeminler" olarak, 2.tabaka için 4160-7821 kg/cm² aralığında olup zemin "Sağlam zeminler" olarak; Elastisite modülü (Ed) değerleri; Kılıç formasyonunda (Tk) 1.tabaka için 2704-4123 kg/cm² aralığında olup zemin "Orta Sağlam zeminler" olarak, 2.tabaka için 49628-110703 kg/cm² aralığında olup zemin "Çok Sağlam zeminler" olarak, Yalakdere formasyonunda (Ty) 1.tabaka için 1434-3779 kg/cm² aralığında olup zemin "Gevşek/Orta Sağlam zeminler" olarak, 2.tabaka için 16274-87115 kg/cm² aralığında olup zemin "Sağlam/Çok Sağlam zeminler" olarak, Alüvyonda (Qal) 1.tabaka için 1673-3566 kg/cm² aralığında olup

- zemin "Gevşek/Orta Sağlam zeminler" olarak, 2.tabaka için 12187-22494 kg/cm² aralığında olup zemin "Sağlam zeminler" olarak değerlendirilmiştir.
9. İnceleme alanında gözlenen Kılıç ve Yalakdere Formasyonları ile Kuvarterner Çökellerini oluşturan birimler zemin olarak değerlendirilmiştir. Bu birimlerde yapılan sondaj çalışmasında alınan numuneler üzerinde yapılan deney sonuçlarına göre; Kuvarterner Çökellerinin (Qal) kıvamlilik indeksi "Sert-Çok Sert", sıkışabilirliği "düşük-orta-yüksek sıkışabilir", plastisite indisi "orta-yüksek plastisiteli ", Yalakdere Formasyonuna (Ty) ait birimlerin, kıvamlilik indeksi "Sert-Çok Sert", sıkışabilirliği "düşük-orta-yüksek sıkışabilir", plastisite indisi "orta-yüksek plastisiteli ", Kılıç Formasyonuna (Tk) ait birimlerin kıvamlilik indeksi "Sıkı-Sert-Çok Sert", sıkışabilirliği "orta sıkışabilir", plastisite indisinin ise "orta-yüksek plastisiteli " olduğu belirlenmiştir.
- 10.İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında 3.00-12.00 m aralığında yeraltı suyu gözlenmiştir. İnceleme alanında sürekli akış gösteren Samanlı deresi bulunmaktadır. **İnceleme alanındaki akar ve kuru dereler için taşkın riski açısından DSI görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.**
- 11.İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 3. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, yapıların projelendirilmesinde "06.02.2007 tarih ve 26454 sayılı "**Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik**" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
- 12.İnceleme alanında ondülasyonlu yapıların ve İller Bankası tarafından ve daha önceden Geotem ve Gürsu tarafından alanda yapılan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt çalışmalarında da sakıncalı alan olarak tanımlanmış olan alanlarda yüzey akmaları şeklinde gelişen kütle hareketleri gözlenmiştir. İnceleme alanında önceki çalışmalarda heyelan riski nedeniyle UOA olarak tanımlanmış alanlar ve çevresinde yapılan incelemelerde eğime bağlı ve yüzey sularının etkisine bağlı olarak yüzeysel kayma ve akmaların meydana gelebileceği belirlenmiştir.
- 13.İnceleme alanında heyelan, akma vb kütle hareketlerinin gözlenmediği eğimli alanlarda Yapılan stabilite analizleri sonucunda, inceleme
-

alanındaki yamaçlarda, deprem yüksüz durumda güvenlik faktörü $G_s=1.778-1.834$ aralığında, deprem yüklü durumda güvenlik faktörü $G_s=1.204-1.277$ aralığında elde edilmiştir.

Deprem yüksüz durumda stabil olarak gözlenen yamaçlarda, deprem yükü durumunda Güvenlik katsayısının kabul edilebilir değer sınırlarına yakın olduğu belirlenmiştir. Bu alanlarda muhtemel kayma düzleminin, birimin siltli killi seviyelerinde gelişebileceği ve kayma derinliğinin 5-6 m. olabileceği kanaatine varılmıştır.

Ayrıca stabilite analizlerinde stabil görünen alanlarda yapılacak kazılar sonrası, eğim ve litolojiye bağlı stabilite sorunları gelişebileceği hesap edilmelidir.

14.Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu inceleme alanı,

- ✓ *Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*
- ✓ *Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar*
- ✓ *Uygun Olmayan Alan -2.1 (UOA-2.1) Heyelan Riskli Alanlar*
- ✓ *Afete Maruz Bölge (A.M.B.)*

olmak üzere 4 kategoride değerlendirilmiştir.

Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında eğimin genel olarak %00-40 arasında olduğu; jeolojik açıdan ayrışmış Yalakdere ve Kılıç formasyonuna ait birimlerin oluşturduğu ve heyelan, akma vb kütle hareketlerinin gözlenmediği eğimli alanlarda yapılan stabilite analizleri sonucunda, Deprem yüksüz durumda stabil olarak gözlenen yamaçlarda, deprem yükü durumunda Güvenlik katsayısının kabul edilebilir değer

sınırlarına yakın olduğu belirlenmiştir. Bu alanlarda muhtemel kayma düzleminin, birimin siltli killi seviyelerinde gelişebileceği ve kayma derinliğinin 5-6 m. olabileceği kanaatine varılmıştır.

Ayrıca stabilite analizlerinde stabil görünen alanlarda yapılacak kazılar sonrası, eğim ve litolojiye bağlı stabilite sorunları gelişebileceği hesap edilmelidir. Bu alanlarda muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenebileceği kanaatine varılmıştır. Bu nedenle bu alanlar, yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1)** “Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- ✓ İnceleme alanında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve etkileyecek dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenerek uygulanmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda yapılacak kazılar sonrası rezidüel birimin kalınlığına bağlı olarak ayrıca birimin suya doygunluk derecesine bağlı olarak yamaç boyunca stabilite sorunları gelişebileceğinden planlamada bu alanlarda yoğunluk açısından dikkat edilmeli ve bu alanlarda alınması gereken önlemler yamaç boyunca alınması gerekmektedir.
- ✓ Aynı zamanda birimlere ait killerin şişme derecesinin orta-yüksek-çok yüksek olduğu belirlenmiş olup yüzey ve sızıntı sularının bu alanlardan uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.
- ✓ Kazı öncesi yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- ✓ Temellerin aynı birimler üzerine oturturulmasına özen gösterilmelidir. Yapı temelleri alanda yer yer gözlenen dolgu üzerine oturtulmamalı, mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelere oturtulmalıdır.
- ✓ İnceleme alanında kazık ve istinat benzeri önlem alınmadan parsel sınırlarında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve stabilite

analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, olası stabilite sorunlarına karşı alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar

Bu alanlar eğimin %0-10 arasında olduğu alüvyon alanlardır. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından *Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar* olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar rapor eki yerleşim uygunluk haritalarında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- ✓ Alüvyonu oluşturan killerdeki şişme problemine karşı zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- ✓ Alüvyon birimin yanal ve düşey yönde farklılık göstermesi, heterojen bir yapıya sahip olması ve yer altı suyunun varlığı yapıların farklı oturmalar ve taşıma gücü problemi ile karşılaşılabilmesi hesap edilmelidir.
- ✓ Temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenle ve bu yükleri yapıya zarar vermeyecek ölçüde taşıyacak taşıma kapasitesi yüksek (sağlam) jeolojik seviyeler tercih edilmeli; başta zemin yenilmesi olmak üzere sıvılaşma, oturma, şişme vb yapı güvenliğini risk altına alacak etkenlere karşı yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek uygun temel tipi seçilmeli; zemin ve temel etüt sonuçlarına göre gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.
- ✓ Bu alanlardaki zeminde yatay ve düşey yönde farklı davranış özelliklerine sahip litolojik değişimlerle karşılaşılabilmesinden yapılarda oturma yaşanmaması için yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalı, temel sistemi yapıdaki olası oturmaları üniform olmasını sağlayacak nitelikte seçilmelidir.
- ✓ Yapılaşma öncesi, temel alt ı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

- ✓ Bu alanlarda yapılacak kazılarda komşu binaların ve yol güvenliği sağlanmalı, kontrolsüz kazı yapılmamalı, açılacak kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Uygun Olmayan Alanlar-2.1 (UOA-2.1)

İnceleme alanında İller Bankası tarafından ve daha önceden Geotem ve Gürsu tarafından alanda yapılan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt çalışmalarında da sakıncalı alan olarak tanımlanmış olan ondülasyonlu alanlarda yüzey akmaları şeklinde gelişen kütle hareketleri gözlenmiştir. İnceleme alanında önceki çalışmalarda heyelan riski nedeniyle UOA olarak tanımlanmış alanlar ve çevresinde yapılan incelemelerde eğime bağlı ve yüzey sularının etkisine bağlı olarak yüzeysel kayma ve akmaların meydana gelebileceği belirlenmiş olup bu alanlar ile yakın çevresi yerleşime uygunluk açısından Uygun Olmayan Alanlar-2.1 olarak değerlendirilmiştir. Ekte verilen yerleşime uygunluk haritalarında da UOA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Afete Maruz Bölge (AMB)

İnceleme alanı içerisinde ve güneydoğu sınırına yakın alanda kalan ve 1/1.000 ölçekli G22-D-15-C-1-D halihazır haritalarda sınırları belirtilen alanın 24/06/2007 tarihli mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanmış rapora istinaden heyelan riski nedeniyle 07.11.2005 tarihli ve 2005/9620 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Afete Maruz Bölge Kararı alınmıştır.

İnceleme alan içerisinde kalan Afete Maruz Bölge sınırları aynen korunmuş ve bu alan ile ilgili hiçbir çalışma ve jeoteknik değerlendirme yapılmamıştır.

1. İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için “**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik**” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
2. Bu rapor; Yalova ili Kadıköy ilçesinde yer alan yaklaşık 810 Ha yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü istenmelidir.

2.5.ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde herhangi bir yapı yer almamakta olup doğal bitki örtüsü ile kaplı durumdadır.

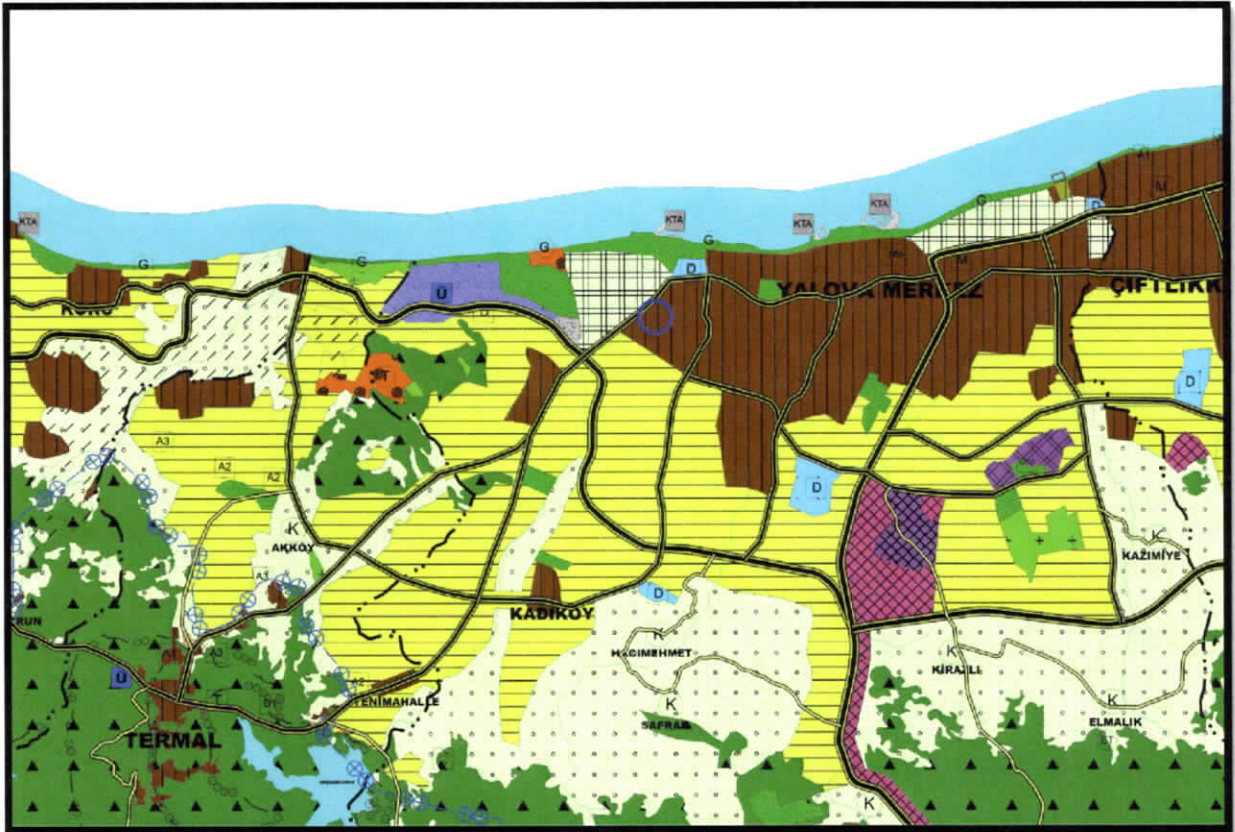
2.6.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 2264 ada 7 parsel 15.857,02 m² büyüklüğünde olup özel mülkiyet sahipliğindedir.

3.PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

3.1.PLANLAMA ALANI 1/50.000 PLAN DURUMU:

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. Plan değişikliği hazırlanan 2264 ada 7 parsel onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında **Kentsel Yerleşik Alan** olarak planlıdır.



Onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

3.2.PLANLAMA ALANI 1/5.000 PLAN DURUMU:

Plan değişikliği hazırlanan 2264 ada 7 parsel Kadıköy Belediye Meclisinin 20.09.2021 tarih ve 50 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında **Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı** olarak planlıdır.

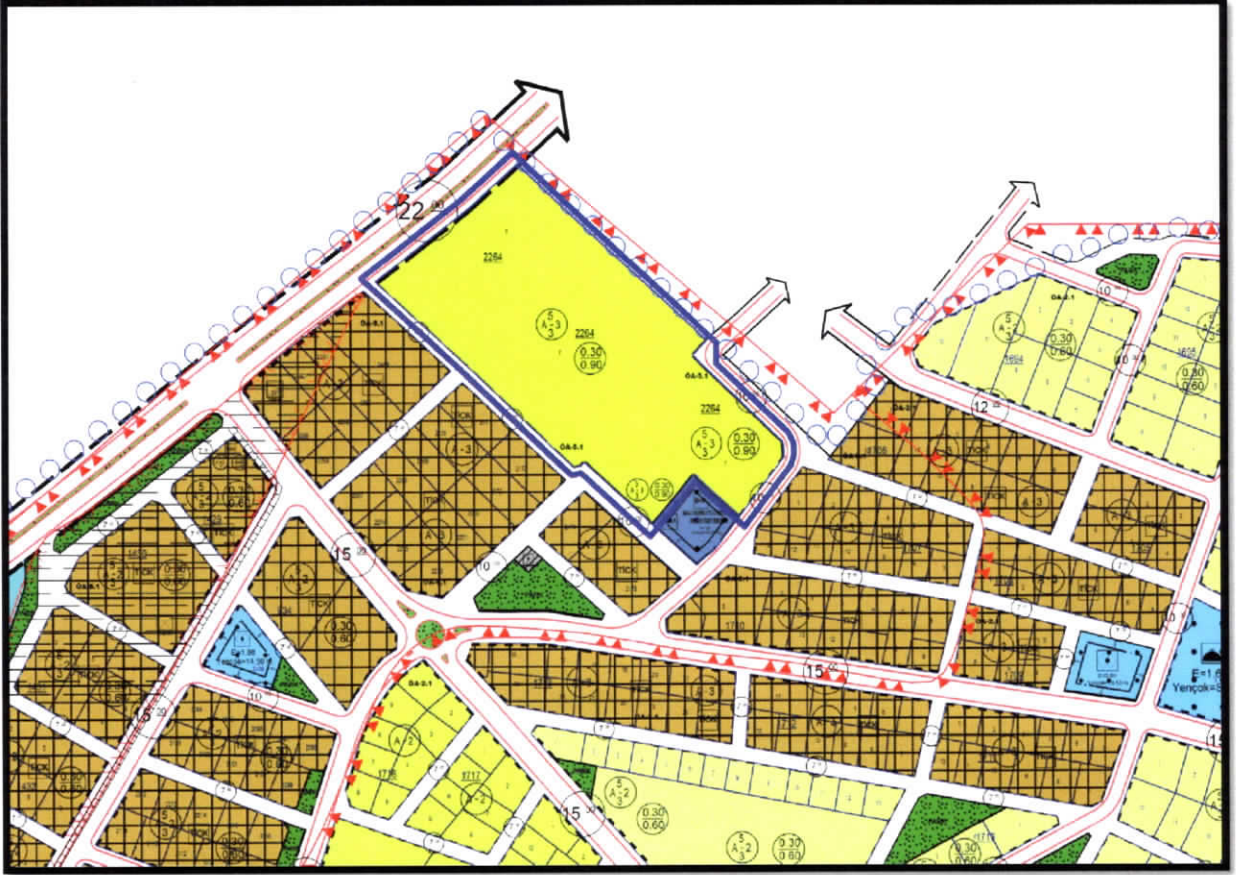
(1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanması sürecinde alt ve üst ölçekli planlar arasında uyumsuzluk olmaması amacıyla 2264 ada 7 parselin Ticaret-Konut Alanı olarak düzenlenmesine yönelik 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanacaktır)



Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3.PLANLAMA ALANI 1/1.000 PLAN DURUMU:

Plan değişikliği hazırlanan 2264 ada 7 parsel Kadıköy Belediye Meclisinin 20.09.2021 tarih ve 50 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında **Taks=0,30 Kaks=0,90 yapılaşma koşulları ile Ayrık Nizam 3 Katlı Konut Alanı** olarak planlıdır.



Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLAN KARARLARI

4.1. İMAR PLANI GEREKÇESİ

İmar planı değişikliğine konu parsel kentsel ulaşım ağına entegre bir konumda olup, Termal Caddesi ve bağlantı yollarına yakınlığı ile yüksek erişilebilirlik potansiyeline sahiptir.

Planlama alanı, konut, ticaret ve hizmet fonksiyonlarının birlikte yer aldığı karma bir kentsel doku içerisinde yer almaktadır. Bölgede yaya ve araç trafiği yoğunluğu günün farklı saatlerinde süreklilik göstermekte olup, toplu taşıma hatlarına (otobüs, minibüs vb.) yürüme mesafesinde erişim imkânı bulunmaktadır. Çevresinde market, kafe, restoran, banka, sağlık tesisi ve eğitim yapıları gibi günlük yaşamı destekleyen ticari ve sosyal donatı alanlarının bulunması, bölgenin canlılığını ve ekonomik işlevselliğini artırmaktadır.

Bu mekânsal ve işlevsel özellikler göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu parselin mevcut "Konut Alanı" kullanımından "Ticaret + Konut Alanı" kullanımına dönüştürülmesi, planlama alanının mevcut gelişme eğilimleri ve sosyo-ekonomik dinamikleri ile uyumlu olup; bölgedeki ticari çeşitliliği destekleyecek, erişilebilirliği artıracak ve kentsel hizmetlerin dengeli dağılımına katkı sağlayacaktır.

Bölgedeki fonksiyonel çeşitliliğin artırılması ve kentsel hizmetlerin erişilebilirliğinin güçlendirilmesi amacıyla 2264 ada 7 parselde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4.2.PLAN KARARLARI

2264 ada 7 parselde hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında;

- Plan değişikliğine konu parselin kullanım fonksiyonu Ticaret-Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.
- Parselin yapılaşma koşulları Taks=0,35 ve Kaks=0,95 olarak düzenlenmiş, yapı yaklaşma mesafelerinde, kat adedi ve yapı yüksekliğinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.
- İlave emsal artışının zemin ve bodrum katlarda kullanılması amacıyla **"2264 ada 7 parselde hazırlanan plan değişikliği ile oluşan ilave emsal artışı; 27.06.2025 tarih ve 128-129-130-131 sayılı mevcut yapı ruhsatlarının, yalnızca zemin ve bodrum katlarında kullanılabilir."** plan notu eklenmiştir.
- Onaylı imar planında 0,90 olan Konut Alanı kullanım emsali öneri imar planı ile 0,60'a düşürüldüğünden ilave Sosyal ve Teknik Altyapı alanı ihtiyacı oluşmamıştır.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 25. ve 26. Maddeleri ile ilgisine göre diğer kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmıştır.

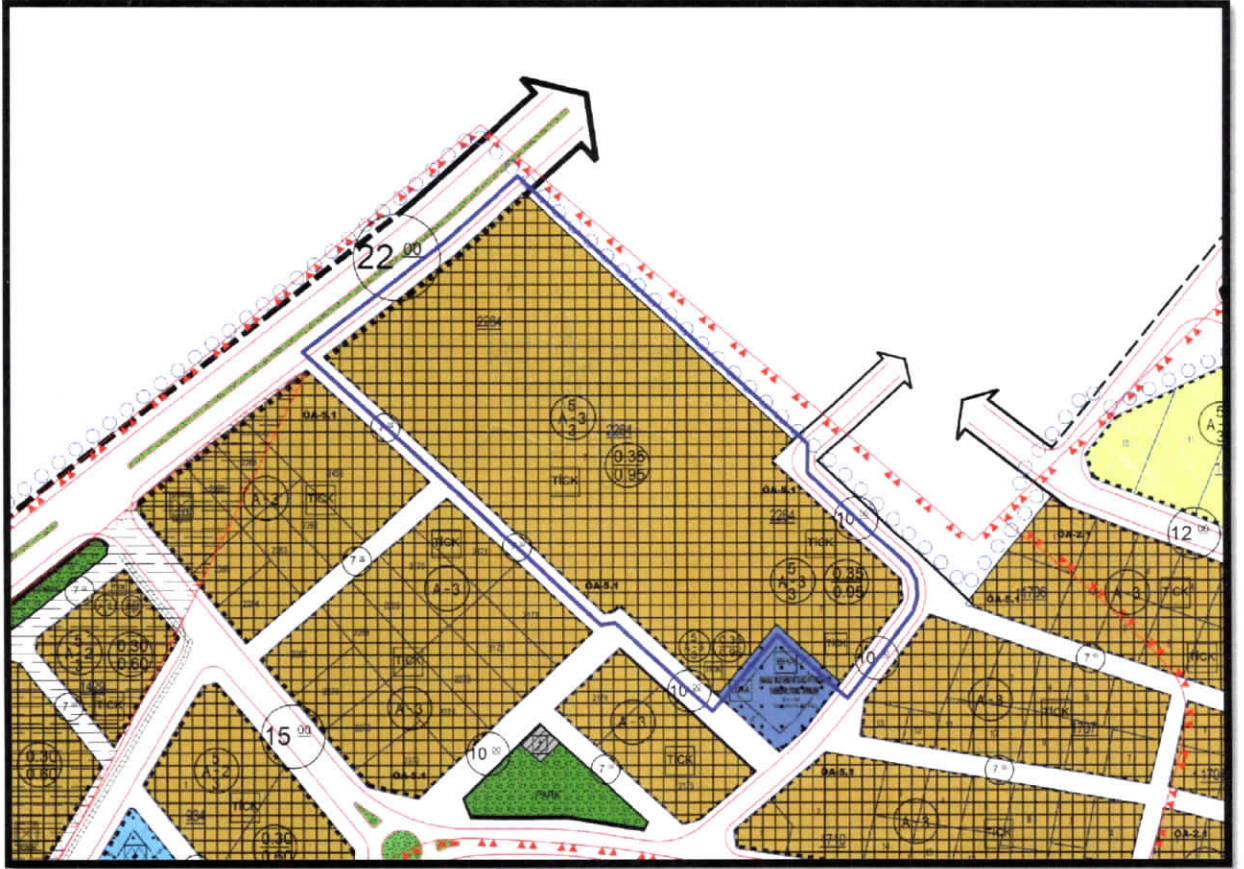
Yalova İli, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi, 2264 ada 7 Parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme

yapılmamış olup belirtmeyen hususlarda onaylı imar planı plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Planlama Alanı Kullanımları:

Uygulama imar planı değişikliği sonrasında oluşan alan kullanımı dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANI	15,857.02	100.00%	0.00	0.00%
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	0.00%	15,857.02	100.00%
TOPLAM ALAN	15,857.02	100.00%	15,857.02	100.00%



1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Kadıköy Belediye Meclisinin
10.10.2025 tarih ve 47 sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.

UİP: 771109161



Bayram GÜN
Meclis Üyesi

Deniz TAŞKAYA
Meclis Üyesi

İbrahim SOYGÜZEL
Meclis Üyesi

Kerim DEMİR
Meclis Üyesi

Necle SÖLEN
Meclis Üyesi

Ömer ÜNVER
Meclis Üyesi

Sevda YILDIRIM
Meclis Üyesi

Siyami KILAVUZ
Meclis Üyesi

Yaşar YİĞİT
Meclis Üyesi