



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELDESİ

730-731-733-734 ADALAR MUHTELİF PARSELLERDE

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Dosya No:

PİN: 771112560

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

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 1000
Oda Sicil No: 1841

LC TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ

Kadıköy Belediye Meclisi'nin

10 / 11 / 2025 tarih ve 55 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Yılmaz TAVŞAN

Kadıköy Belediye Başkanı



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 Hacımehmet 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 600 metre doğu-kuzeydoğusunda yer almaktadır.



İmar Planı Değişikliği Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü

2.MEVZUAT KAPSAMI

20.02.2020 tarihinde Resmî Gazete' de yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12. Maddesi'nde, 3194 sayılı Kanuna ek olarak getirilen maddede;

"EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur." hükmü yer almaktadır.

Hazırlanan bu rapordaki amaç, yukarıda yer alan kanun hükmü gereği, önerilen plan değişikliğinin mevcut sosyal ve teknik alt yapıya olan etkisinin değerlendirmesinin yapılmasıdır.

Mekansa Planlar Yapım Yönetmeliğine göre mekânsal planlama; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planlardır.

İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

Planlar kamu yararı amacıyla yapılır, dolayısıyla gerekli ve erişilebilir düzeyde donatı alanlarının sağlanması toplumun ve toplumda yaşayan bireylerin, ihtiyaçlarına yanıt veren fiziksel ve sosyal çevreye sahip bir kentte yaşamasını desteklemektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinde belirlenen kullanım tanımları ve esaslarının (i), (j) ve (k) bentlerinde;

"i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı,

meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

j) Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

k) Teknik altyapı alanları: 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 verilen genel isimdir" tanımlamaları yapılmıştır."

Bu tanımlamalara göre Sosyal ve Teknik Altyapı alanları gruplarını şöyle sıralayabiliriz:

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	
Sosyal Altyapı Alanları	Teknik Altyapı Alanları
- Yeşil Alan - Eğitim Alanı - Sağlık Alanı - Sosyal Tesis Alanı: Kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb. - Kültürel Tesis Alanı: Kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera vb. - İbadet Alanı	- Ulaşım - Otopark - Elektrik - Doğalgaz - Haberleşme - Çöp ve Atık İmhası - İçme ve Kullanma Suyu - Kanalizasyon vb.

Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 12. Maddesinde tanımlı Yürüme Mesafeleri hakkında;

"MADDE 12 –

(1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut

doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkra da belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

(4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir." hükmü yer almaktadır.

Plan değişikliklerinde uyulması gereken esaslar da aynı yönetmeliğin 26. Maddesinde tanımlanmıştır. Buna göre;

"MADDE 26 –

(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır.

Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." denilmektedir.

Aynı yönetmeliğin Standartlar başlığı altındaki 11. Maddesinde

"MADDE 11 – (1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." hükmüne yer verilmiş ve tablo değerleri aşağıda gösterildiği şekilde belirtilmiştir.

EK-2 TABLO			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI			0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI			m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu		0.50	1.500-3.000	0.50	1.500-3.000	0.60	1.500-3.000	0.60	2.000-4.000
	İlkokul		2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000	2.00	5.000-8.000
	Ortaokul		2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000	2.00	6.000-10.000
	Gündüzlü Lise			6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000
	Yatılı Lise			10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise			10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri			2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü			3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Çocuk Bahçesi								
		Park								
		Meydan								
		Semt Spor Alanı	10.00		10		10		10	
		Botanik Parkı								
		Mesire Yeri								
		Rekreasyon								
	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Hayvanat Bahçesi								
		Kent Ormanı								
		Ağaçlandırılacak Alan	5.00		5.00		5.00		5.00	
		Fuar, Panayır ve Festival Alanı								
		Hipodrom								
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi			750-2.000		750-2.000		750-2.000		750-2.000
	Basamak Sağlık Tesisleri			3.000		3.000		3.000		3.000
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi			Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri		1.50		1.50		1.50		1.60	
	Devlet Hastaneleri			Yatak başına (130) m ²		Yatak başına (130) m ²		Yatak başına (130) m ²		Yatak başına (130) m ²
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri									

	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²
	Sağlık Kampüsleri								
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75		1.00		1.25		1.50	
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	0.50	1,000	0.50	1,000	0.75	1,000	0.75	1,000
	Orta ibadet yeri		2,500		2,500		2,500		2,500
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10,000		10,000		15,000		15,000
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1.00		1.25		1.50		2.00	

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanı, Kadıköy Beldesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Planlama alanı, Kadıköy'den Yalova şehir merkezine (Terminal) giden sırt yolu üzerinde üzerinde yer almaktadır. Onaylı imar planına göre plan değişikliği hazırlanan bölge ana ulaşım aksı üzerinde yer almaktadır.

Bölgede mevcut durumda kentsel gelişme henüz başlamamıştır. Kentsel altyapının bölgeye ulaşması sonrasında bölgedeki yapıların içme suyu, atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekelerine erişimleri tamamlanacaktır.

3.2. SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının bulunduğu bölgede onaylı imar planları bulunması sebebi ile 500 metre yarıçap ve 1000 metre yarıçap içinde planlı durumda sosyal ve teknik altyapı alanları yer almaktadır.

3.3. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliği sınırı içerisinde ve yakın çevresinde yapılaşma bulunmamaktadır.

4. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlama alanı, Kadıköy geleneksel belde merkezinin kuzeydoğusundaki gelişme alanları içerisinde yer almaktadır. Bölgenin geneli incelediğinde ticari kullanım alanlarının azlığı dikkat çekmektedir. Bölge içerisinde mülkiyeti Kadıköy Belediyesine ait parsellerin bir araya toplanması ile oluşturulacak yeni imar adasında topografyadan kaynaklı açığa çıkacak olan katların; nüfus yoğunluğunu etkilemeden bölge sakinlerinin günlük ihtiyaçlarına daha yakın, yaya erişimli hizmet ve ticaret alanları oluşturmak, kentsel canlılığı ve gece-gündüz kullanımı dengelemek, ulaşım altyapısına aşırı yük getirmeden yoğunlaşmayı (compact city) desteklemek, yerel ekonomi ve istihdama katkı sağlamak ve konut kalitesini düşürmeden, çevre ve sosyal etkileri yönetilebilir biçimde iyileştirmek amacıyla ticari kullanılması hedeflenmektedir.

Bu kapsamda günlük yaşamı destekleyen ticari alanlarının oluşturularak bölgenin canlılığı ile ekonomik işlevselliğini artırmak ve kentsel hizmetlerin erişilebilirliğinin güçlendirilmesi amacıyla 730 ada 1 parsel, 731 ada 1-2 parseller, 733 ada 4 parsel ve 734 ada 1-2-3-4 parsellerde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

730 ada 1 parsel, 731 ada 1-2 parseller, 733 ada 4 parsel ve 734 ada 1-2-3-4 parsellerde hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında;

- Mülkiyeti Kadıköy Belediyesine ait olan 731 ada 1 parsel, 733 ada 4 parsel ve 734 ada 4 parsel, 731 adanın bulunduğu bölgede toplanarak toplu uygulamaya elverişli hale getirilmesi amacıyla imar hatlarında düzenlemeler yapılmıştır. Oluşan yeni imar adasının kullanım fonksiyonu Ticaret-Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.
- Ticaret-Konut Alanı olarak düzenlenen imar adasının yapılaşma koşulları Emsal=0,90 olarak düzenlenmiş, yapı yaklaşma mesafelerinde, kat adedi ve yapı yüksekliğinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

- İlave emsal artışının zemin ve bodrum katlarda kullanılması amacıyla **"Ticaret-Konut alanında, E=0,30 oranında Ticaret kullanılması zorunludur."** plan notu eklenmiştir.
- 730 ada 1 parselde yer alan Cami Alanı topografik olarak çukur bir alanda yer alırken konumsal özelliklerin ve ulaşım bağlatılarının güçlendirilebilmesi amacıyla 734 ada 4 parselin bulunduğu bölgede planlanmıştır.
- 730 ada 1 parselin batısında yer alan Park alanının geometrik formu değiştirilmiştir.
- 733 ada 4 parselde Emsal=0,60 ve Yençok=6,50 metre yapılaşma koşullarına sahip Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) planlanmıştır.
- 734 adadaki imar hakkının dengelenmesi amacıyla ada içerisinde yer alan Park büyütülmüştür.
- 731 adanın doğusunda yer alan Teknik Altyapı Alanı (Su Deposu) hazırlanan yeni projesi doğrultusunda adanın batısında planlanmıştır ve **"Teknik Altyapı Alanında, yapı yaklaşma mesafeleri hazırlanacak avan projeye göre ilgili idaresince belirleneceltir."** plan notu eklenmiştir.
- 731 adanın güneyinden geçen taşıt yolu mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak güney yönünde ötelenmiştir.
- Onaylı imar planında 0,60 olan Konut Alanı kullanım emsali öneri imar planı ile değiştirilmediğinden ilave Sosyal ve Teknik Altyapı alanı ihtiyacı oluşmamıştır.

Yapılan Düzenleme Sonucu Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
TİCARET+KONUT ALANI	0.00	0.00%	31,863.97	57.43%
KONUT ALANI	38,409.83	69.23%	6,545.86	11.80%
BELEDİYE HİZMET ALANI	0.00	0.00%	1,783.07	3.21%
CAMİ ALANI	3,070.35	5.53%	3,070.35	5.53%
PARK ALANI	1,240.96	2.24%	1,446.51	2.61%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,086.40	1.96%	1,086.40	1.96%
YOL ALANI	11,673.83	21.04%	9,685.21	17.46%
TOPLAM ALAN	55,481.37	100.00%	55,481.37	100.00%

4.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Hazırlanan plan değişikliğinin sosyal ve teknik altyapıya etkisi iki başlık altında değerlendirilmiştir.

- Plan çalışmaları ile yapılan düzenlemelerin, sosyal ve teknik altyapı alanlarına olumlu ya da olumsuz etkileri olabilmektedir. Özellikle nüfus yoğunluğunu artıran, sosyal/teknik altyapı alanlarında mekânsal büyüklüğü eksiltten ya da etkinliğini/erişilebilirliğini azaltan plan değişikliklerinin kentsel altyapıya olumsuz etkileri olmaktadır.

Yapılan sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirmesi sonucunda, onaylı imar planında 0,60 olan Konut Alanı kullanım emsali öneri imar planı ile değiştirilmediğinden ilave Sosyal ve Teknik Altyapı alanı ihtiyacı oluşmamıştır. Dolayısıyla plan teklifinin **sosyal ve teknik altyapıya olumsuz bir etkisinin bulunmadığı belirlenmiştir.**

- Öneri plan değişikliğinin kentsel ulaşım sistemi içerisindeki trafik yoğunluğu üzerinde yaratabileceği potansiyel etkiler 22.08.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği'nin belirlemiş olduğu standartlar çerçevesinde değerlendirilmiştir. Otopark Yönetmeliği'nin "Yerleşim Alanlarında Otopark Aranması Gereken Kullanım Çeşitleri ve Bunlara Ait En Az Otopark Miktarları" başlıklı ekinde her bir kullanım çeşidi için belirlemiş olduğu asgari otopark zorunluluğu, plan değişikliğinin bölgedeki araç yoğunluğuna olan etkisini değerlendirmede dayanak olmuştur. Otopark Yönetmeliği'nin ilgili ekinde 80 m² altı her 3 daire için 1 adet, 80 m² den 120 m² ye kadar (120 m² hariç) her 2 daire için 1 adet, 120 m² den 180 m² ye kadar (180 m²) hariç her daire için 1 adet, 180 m² ve üzeri her daire için 2 adet otopark ayrılması gerekliliği belirtilmiştir.

Otopark Yönetmeliğinde belirtilen standartlar çerçevesinde parselde ihtiyaç duyulacak otopark alanlarının parsel içerisinde çözümlenmesi gerekmektedir.

Önerilen plan değişikliğinde bölgenin genel ulaşım altyapısını ve kentsel ulaşım sistemini etkileyen kararlar alınmadığından ve bölgenin taşıt ve

yaya trafiği açısından planlı ana ulaşım aksı üzerinde yer alıyor olması sebebi ile yeni oluşacak ticaret alanlarının kentsel ulaşım sisteminde olumsuz bir etki yaratmayacağı düşünülmektedir.

Kadıköy Belediye Meclisinin
10.11.2025 tarih ve 55 sayılı
Kararı ile onaylanmıştır
Lip: 771112560



Bayram GÜN
Meclis Üyesi

Deniz TAŞKAYA
Meclis Üyesi

İbrahim SOYGÜZEL
Meclis Üyesi

Kerim DEMİR
Meclis Üyesi

Necla ŞÖLEN
Meclis Üyesi

Ömer ÜNVER
Meclis Üyesi

Sevda YILDIRIM
Meclis Üyesi

Siyami KILAVUZ
Meclis Üyesi

Yaşar YİĞİT
Meclis Üyesi