



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELDESİ

730-731-733-734 ADALAR MUHTELİF PARSELLERDE

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: 771 112 558

TUER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAHHÜT
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: 28769
Oda Sicil No: 1884

LE TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ

Kadıköy Belediye Meclisi'nin
10/11/2025 tarih ve 55 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Yılmaz TAVŞAN
Kadıköy Belediye Başkanı



1.AMAÇ VE KAPSAM

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğüne giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." denilmektedir.

Yalova İli, Kadıköy Beldesi, G22d15c1b/c – G22d15c2a paftalarda yer alan 730-731-733-734 adalar muhtelif parsellerde bölgedeki fonksiyonel çeşitliliğin artırılması ve kentsel hizmetlerin erişilebilirliğinin güçlendirilmesi amacıyla hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Mekansal planlar Yapım Yönetmemeliğinde belirtildiği üzere üst ölçekli planlar ile uyumlu olabilmesi amacıyla 730-731-733-734 adalar muhtelif parsellerde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ

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 Mahallesidir.

2.2.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

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

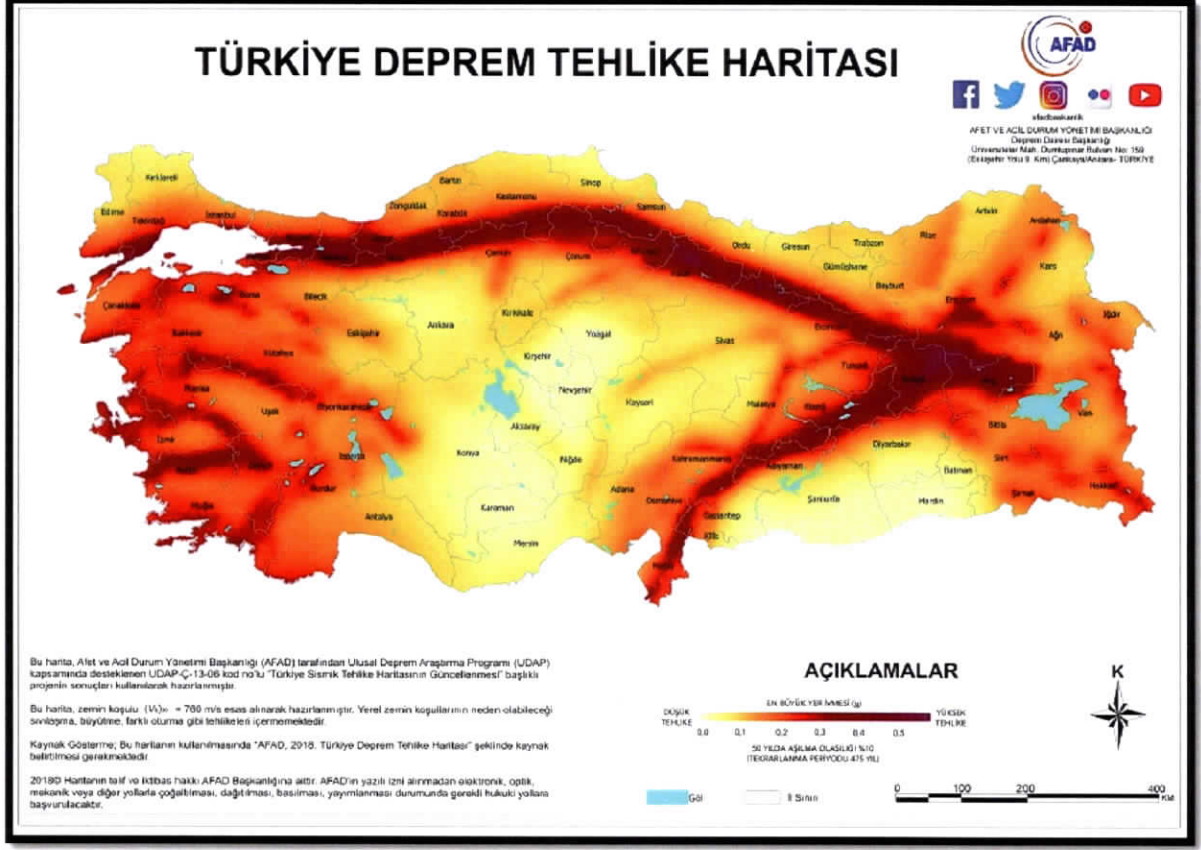
2.3.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1.Depremsellik

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 – 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.



Türkiye Deprem Kuşakları Haritası

2.3.2. Jeolojik Yapı

Plan değişikliği hazırlanan parsel 07.10.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre Önemli Alan 5.1 olarak tanımlanmıştır. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında;

Önemli 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;

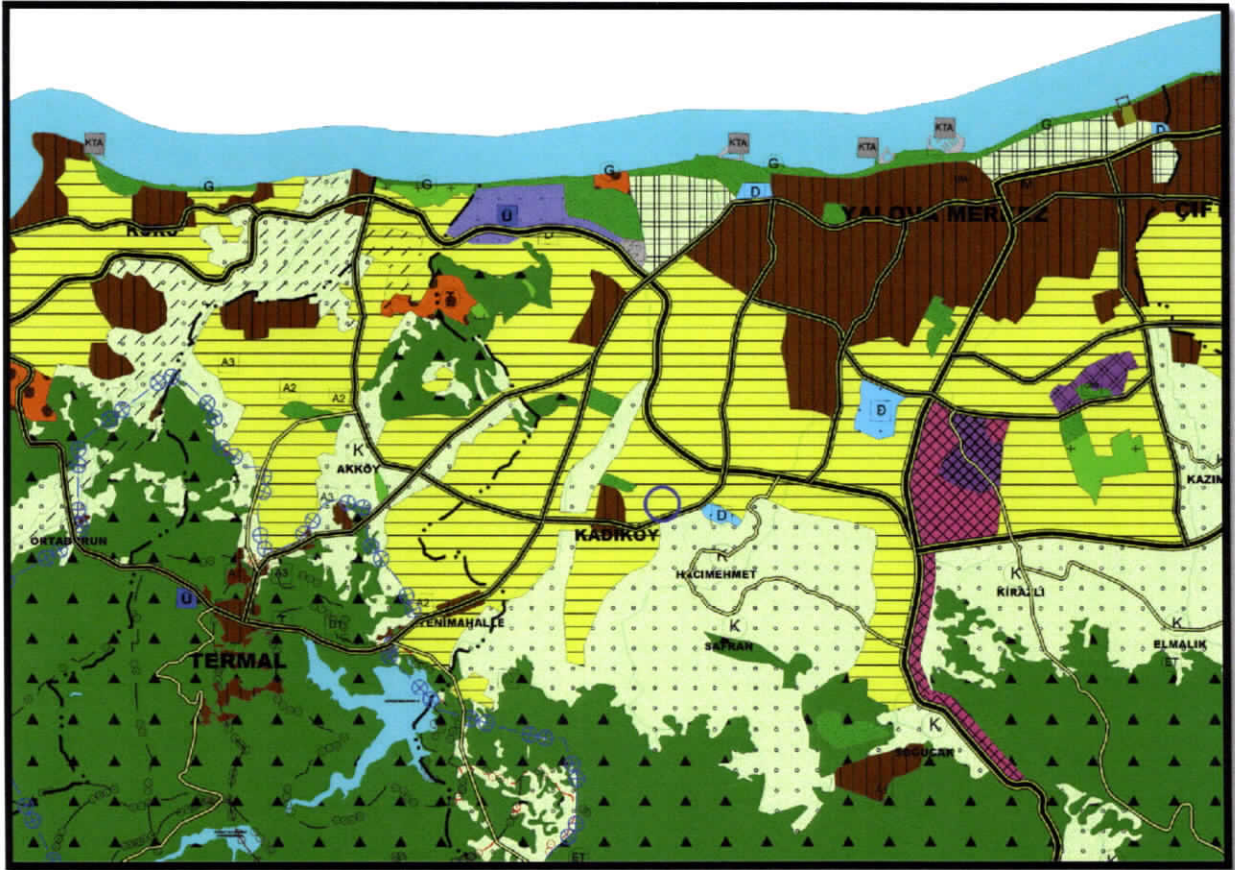
- ✓ Alüvyonu oluşturan killerdeki şişme problemine karşı zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- ✓ Alüvyon birimin yanal ve düşey yönde farklılık göstermesi, heterojen bir yapıya sahip olması ve yer altı suyunun varlığı yapıların farklı oturmalar ve taşıma gücü problemi ile karşılaşılabilceği hesap edilmelidir.
- ✓ Temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenlikle 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 karşılaşılabilceğinden 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.

şeklinde tariflenmiştir.

3.PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

3.1.PLANLAMA ALANI 1/50.000 PLAN DURUMU:

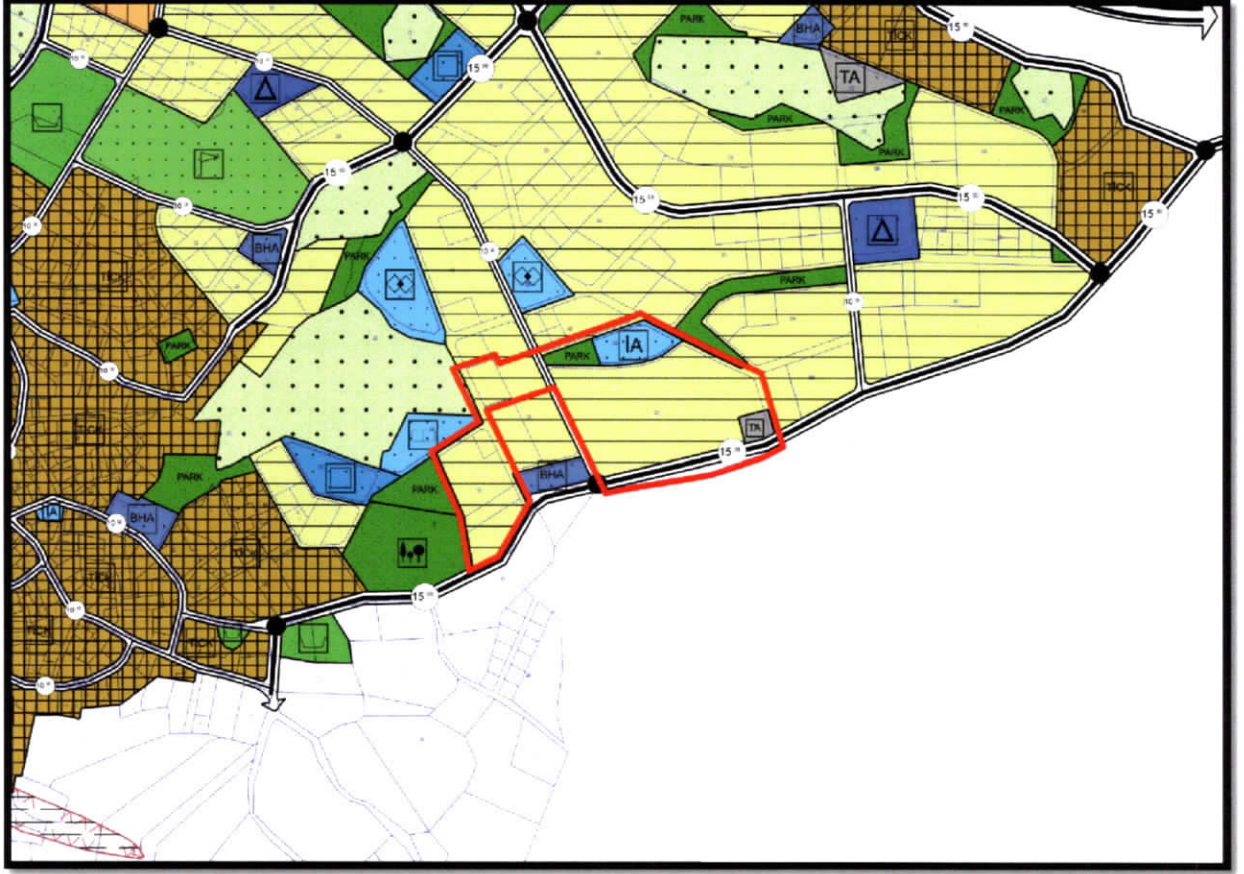
Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. Plan değişikliği hazırlanan 730-731-733-734 adalar muhtelif parseller onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında **Kentsel Gelişme Alanı** olarak planlıdır.



Onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

3.2.PLANLAMA ALANI 1/5.000 PLAN DURUMU:

Plan değişikliği hazırlanan 730-731-733-734 adalar muhtelif parseller Kadıköy Belediye Meclisinin 20.09.2021 tarih 50 sayılı kararı ve 05.11.2019 tarih 57 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında **Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, İbadet Alanı, Park ve Yeşil Alan, Teknik Altyapı Alanı ve Yol Alanı** olarak planlıdır.



Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4. PLAN KARARLARI

4.1. İMAR PLANI GEREKÇESİ

Nazım İmar planı değişikliğine konu parsel, 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 730-731-733-734 ada muhtemel parsellerde hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Mekansal planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtildiği üzere üst ölçekli planlar ile uyumlu olabilmesi amacıyla 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4.2.PLAN KARARLARI

730-731-733-734 ada muhtemel parsellerde hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım 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.
- 730 ada 1 parselde yer alan İbadet Alanı topografik olarak çukur bir alanda yer alırken konumsal özelliklerin ve ulaşım bağlantılarının güçlendirilebilmesi amacıyla 734 ada 4 parselin bulunduğu bölgede planlanmıştır.
- 730 ada 1 parselin batısında yer alan Park ve Yeşil Alanın geometrik formu değiştirilmiştir.
- 733 ada 4 parselde Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır.
- 734 adadaki imar hakkının dengelenmesi amacıyla ada içerisinde yer alan Park ve Yeşil Alan büyütülmüştür.
- 731 adanın doğusunda yer alan Teknik Altyapı Alanı (Su Deposu) hazırlanan yeni projesi doğrultusunda adanın batısında planlanmıştır.
- 731 adanın güneyinden geçen taşıt yolu mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak güney yönünde ötelenmiştir.

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, 730-731-733-734 Adalar Muhtelif Parsellerde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup belirtmeyen hususlarda onaylı nazım imar planı plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Planlama Alanı Kullanımları:

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

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	0.00%	32,571.67	53.06%
DÜŞÜK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI	45,940.72	74.84%	12,072.92	19.67%
BELEDİYE HİZMET ALANI	0.00	0.00%	2,244.30	3.66%
İBADET ALANI	3,942.00	6.42%	3,162.73	5.15%
PARK VE YEŞİL ALAN	2,460.05	4.01%	3,264.45	5.32%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,265.40	2.06%	1,086.63	1.77%
YOL ALANI	7,777.72	12.67%	6,983.19	11.38%
TOPLAM ALAN	61,385.89	100.00%	61,385.89	100.00%



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Kadıköy Belediye Meclisinin
10.11.2025 tarih ve 55 Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.
NİP: 771112558

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