



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELDESİ
159 ADA 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: **771092326**

TUER MÜHÜRÜSİZ İKİ PLANI İÇEREN DAVETİYEYİ İLAVE
DEĞERLENDİRME VE İÇİTİME İZİNİ VERİLEN
KADIKÖY BELEDİYESİ İMAR PLANI
Odunluk Alan: 1000 m² (1000 m² x 1000 m) 4-B
İç Kapı No: 14, Telsiz: 22422/22424, 22425/22426, 22427/22428
Setkapı VO: 235 01772 17, Telsiz: No: 42118, Hisseler: 1/1000
Mülkiyet No: 0715017731700012

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

LC TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.

Kadıköy Belediye Meclisi'nin
13/05/2025 tarih ve **26** sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Yılmaz TAVŞAN
Kadıköy Belediye Başkanı

1.AMAÇ VE KAPSAM

Yalova İli, Kadıköy Beldesi, G22d15d4c – G22d15d4d - G22d20a1a - G22d20a1b paftalarda yer alan 159 ada 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 parsellerde 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Yeşil Körfez Su Birliğinin 09/03/2021 tarih ve 153 sayılı yazısı ve ekinde yer alan gerekçe raporunda özetle “5355 sayılı Mahalli İdare Birlikler Kanunu ve Yeşil Körfez Su Birliği Tüzüğü çerçevesinde Gökçe Barajı ve Başka barajlardan ve diğer su kaynaklarından su getirmek ve her türlü su tesisleri meydana getirmek ve bunun için lüzumlu tesisleri yapmak ve idame ettirmekle yükümlü olduğu belirtilmiş, kuramlarına yaklaşık 3500 metre mesafede doğal su kaynağı bulunduğu, gerek ilimizde yaşanan deprem felaketi sonrası gerek Covid-19 salgını döneminde paketlenmiş suya olan ihtiyacın arttığı bu nedenlerle bu kaynaktan alınan suyun ilave imar planına konu parseller üzerinde kurulacak tesise getirilerek paketlenmiş su üretimi yapılacağı ayrıca mevcut su arıtma tesislerinde enerji ihtiyacının fazla olduğu bu nedenle kurulacak olan güneş enerjisi santrali ile enerji tüketiminin azaltılması hedeflendiği, söz konusu parsellerin mevcut idare binalarına çok yakın olmasının idari anlamda büyük tasarruf sağlayacağı” belirtilmiştir. Ayrıca parsellerin bulunduğu alanda plan bütünlüğü sağlanması ve sağlıklı plan yapılabilmesi ve turizme katlı sağlayacak tesislerin kurulabilmesi amacıyla 159 ada 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 parsellerde 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı 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 Boylamları, 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.

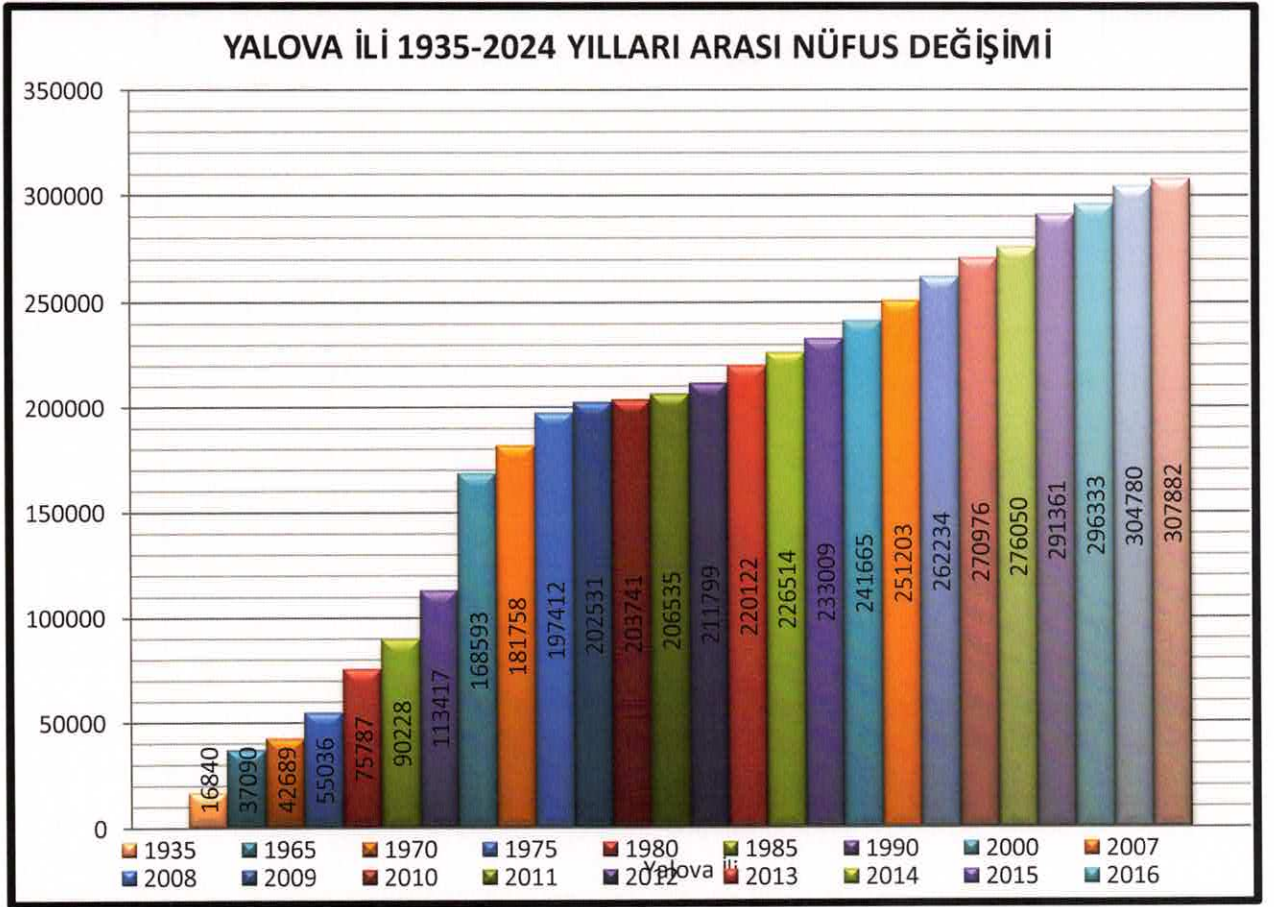
İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli İli, güneyinde Bursa İli (Orhangazi-Gemlik) ile Gemlik Körfezi yer almaktadır.

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 2.500 metre güneybatısında yer almaktadır.



İmar Planı Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü



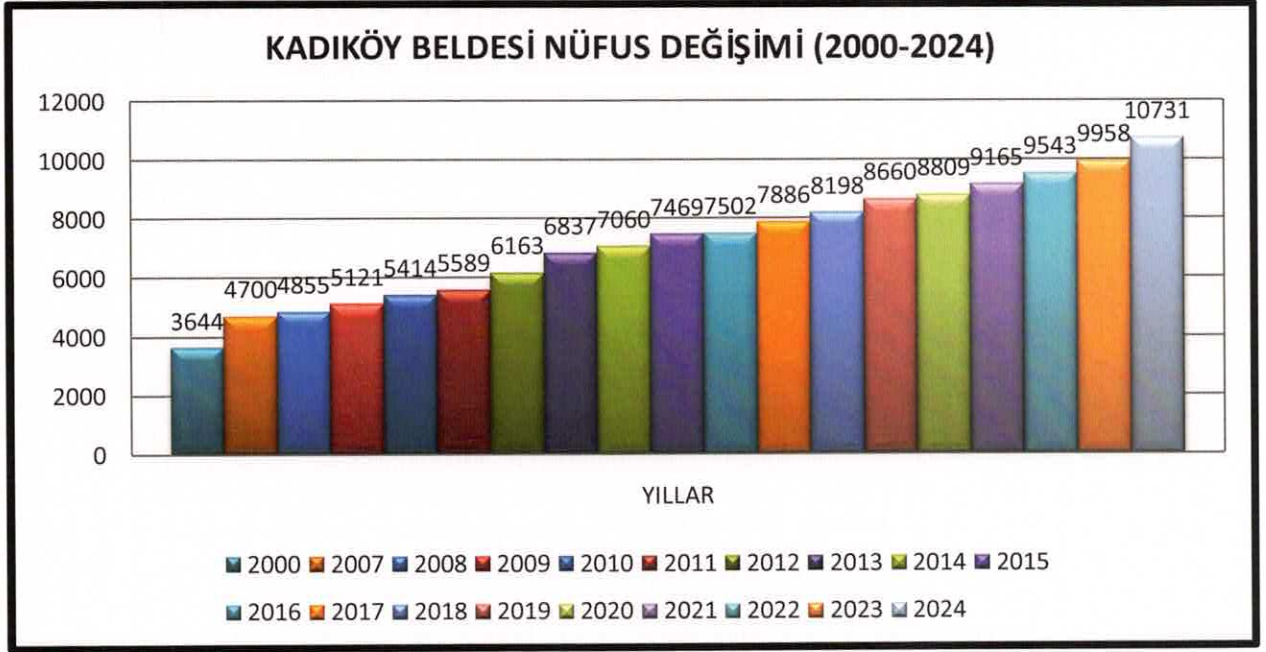
Yalova İlinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Kurtuluş Savaşı döneminde Kafkasya ve Balkanlar, Cumhuriyet döneminde ise Türkiye'nin her bölgesinden göçlerin olması ve son yıllarda da Güneydoğu Anadolu Bölgemizden yoğun göçlerin olması, nüfusun oldukça farklı gelir düzeyine sahip insanlardan oluşmasına ve Yalova'nın farklı bir kültürel ve kozmopolit yapıya bürünmesine yol açmıştır.

İlin doğal ve göçlerden meydana gelen nüfus artışlarına paralel olarak, inşaat sektöründe hızlı gelişme görülmüştür. Yalova'nın İstanbul'un turistik banliyösü konumunda olması nedeniyle ilde önemli sayıda yazlıkçı bulunmaktadır.

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.

İl ekonomisi içinde tarım ve turizm faaliyetleri önemli bir yer tutmaktadır. Seracılık ve süs bitkileri üretimi kapsadığı alan bakımından küçük paya sahip olmakla birlikte, tarımsal üretimde sağladığı ekonomik girdi bakımından yüksek bir paya sahiptir. Kesme çiçek üretimi sadece yurt içi pazarlarda tüketilmemekte, aynı zamanda ihracat yapılmaktadır.

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.

Yalova'da ticari faaliyetler üç düzeyde yapılmaktadır. Bunlardan biri il nüfusunun gereksinmelerini ve talebini karşılamaya yönelik olarak yapılan il içi ticarettir ki, bu önemli bir turizm alanı olan ilde özellikle yaz sezonlarında artan nüfus nedeniyle giderek boyutlarını arttırmaktadır. İkincisi, ilin tarımsal ve sınai ürünlerini başta İstanbul ve Bursa olmak üzere Türkiye'nin diğer yörelerine aktaran yurt içi ticarettir. Üçüncüsü ise ilin belirli tarımsal ve sınai ürünlerinin yabancı ülkelere pazarlanmasıyla oluşan yurt dışı ticarettir.

Yalova ilinde sanayi yatırımları açısından son yıllarda gemi inşa sektörünün ön plana çıktığı görülmektedir. İkinci sırada gıda sektörü gelmekte ve bu sektörü sırasıyla, tekstil, mobilya ve madencilik sektörleri izlemektedir.

İlin İstanbul, Bursa, Kocaeli gibi gelir düzeyi yüksek ve kalabalık merkezlere yakın olması ve kolay ulaşılabilirliği, Yalova'daki ticari faaliyetlerin gelişme potansiyelini arttıran etmenlerdir.

Bölgenin iklim ve toprak yapısının tarıma oldukça elverişli olması nedeniyle yetiştirilen ürün çeşitliliği fazla ve tarımsal üretimde verimlilik yüksektir. Diğer taraftan, Türkiye'nin yüzölçümü olarak en küçük ili olması sebebiyle yerleşim alanı darlığı ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple tarımda yapılacak yatırımlarda katma değer yüksek olması özelliği aranmalıdır.

Yalova'da tarımsal üretim bakımından öne çıkan ürünler şu şekilde sıralanabilir;

Tarla ürünlerinde: Mısır, buğday, arpa ve fiğ,

Meyve üretiminde: Zeytin, elma, şeftali, kiraz, kivi ve armut,

Sebze üretiminde: Lahana, domates, kıvırcık marul, hıyar ve fasulye,

Süs bitkilerinde: Dış mekân, iç mekân ve kesme çiçek.

Yalova ilinde ekonominin dayanaklarından biri olan tarım sektöründe, meyveciliğin ardından ağırlıklı olarak katma değeri yüksek olan çiçekçilik ve seracılık faaliyetleri gerçekleştirilmektedir. Seracılık ve süs bitkileri üretimi ilde küçük bir alana yayılmasına rağmen tarımsal üretimde sağladıkları ekonomik girdi açısından yüksek paya sahiptir. Yalova'da süs bitkileri yetiştiriciliği; salon ve süs bitkileri, bahçe ve çevre düzenlemesinde kullanılan ağaçlar, soğanlı ve rizumlu süs bitkileri ile kesme çiçek olmak üzere dört kısımda toplanmaktadır. Ülkemizde üretilen kesme çiçeğin %25'den fazlası Yalova'dan karşılanmaktadır.

İlde, meyve, sebze, süs bitkileri bağ gibi tarımsal ürünler üzerine bilimsel araştırma programlarını ilerletmek, bölgede yetiştirilen ürünlere ait problemleri çözmek, fidanlıklara ve çiftçilere hastalıktan arındırılmış anaç materyal sağlamak ve diğer tarımsal sorunları çözmek amaçlarıyla kurulmuş olan Atatürk Bahçe Kùltürleri Merkez Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü, Yalovalı çiftçilere hizmet vermektedir.

Hayvancılık sektöründe kùltür ırkı süt inekçiliği, Merinos ve Kıvırcık ırklarının bulunduğu koyunculuk, besî sığircılığı, tavukçuluk ve arıcılık ön plana çıkmıştır. Ayrıca dondurulmuş ve soğutulmuş ürünlerin üretimi de gelişmeye başlamıştır. Su ürünleri üretimi özellikle de süs balık yetiştiriciliğiyle ilgili Yalova Üniversitesi'nin çalışmaları bulunmaktadır.

2.3.TEKNIK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı Yalova'nın güneyinde yer alan orman alanlarının yamaçlarında yer almakta olup ana ulaşım akslarından uzak bir konumdadır. Bölgede, yerleşim alanlarına ulaşım öncelikle mahalle arası tali yollar ve sonrasında kent içi yollar ile sağlanmaktadır.

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 penepleni, 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 – 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. 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 ayrıışmış 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 DSİ 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 küt le 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,

- ✓ *Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*
- ✓ *Önlemlili 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 Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında eğimin genel olarak %00-40 arasında olduğu; jeolojik açıdan ayrıışmış Yalakdere ve Kılıç formasyonuna ait birimlerin oluşturduğu ve heyelan, akma vb kütle hareketlerinin gözlenmediği eğimli alanlarda yapılan stabilité analizleri sonucunda, Deprem yüksüz durumda stabil olarak gözlenen yamaçlarda, deprem yükü durumunda Güvenlik katsayısının kabul edilebilir değér sınırlarına yakın olduğu belirlenmiştir. Bu alanlarda muhtemel kayma düzleminin, birimin siltli killi seviyelerinde gelişebileceği ve kayma derinliğinin 5-6 m. olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

- ✓ İnceleme alanında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve etkileyecek dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilité analizleri yapılmalı, stabilitéyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenerek uygulanmalıdır.
 - ✓ Bu alanlarda yapılacak kazılar sonrası rezidüel birimin kalınlığına bağlı olarak ayrıca birimin suya doygunluk derecesine bağlı olarak yamaç boyunca stabilité 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 oturtulmasına özen gösterilmelidir. Yapı temelleri alanda yer yer gözlenen dolgu üzerine oturtulmamalı, mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelere oturtulmalıdır.
- ✓ İnceleme alanında kazık ve ist inat benzeri önlem alınmadan parsel sınırlarında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ist inat 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.

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 sivilaşma, 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 karşılaşılabilen yapılar da 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 doğal bitki örtüsü ile kaplı durumdadır.

2.6.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanında yer alan toplam 12 adet parselden (60.681,96 m²) 159 ada 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 17 parseller (32.771,83m²) Yeşil Körfez Su Birliğine, 159 ada 11 ve 14 parseller (5.344,37m²) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne, 159 ada 12 ve 16 parseller (18.097,97m²) Maliye hazinesine ve 159 ada 15 nolu parsel ise (4.467,79m²) özel mülkiyete aittir.

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 159 ada 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 parseller onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında **Kentsel Gelişme Alanı** olarak planlıdır.



İlave imar planı hazırlanan 159 ada 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 parsellere ilişkin onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

İlave imar planı hazırlanan 159 ada 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 parsellere ilişkin onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır (planlama sürecinde söz konusu parsellere ait 1/5.000 ölçekli nazım imar planı hazırlanacaktır).

İlave imar planı hazırlanması sürecinde 159 ada 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 parsellere ilişkin alınan kurum görüşleri ve izinlendirmeler aşağıda yer almaktadır.

- Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 27.03.2025 tarih ve 18650734 sayılı yazısında "İlgi (a) sayılı yazınızla Yalova İli, Merkez İlçe, Kadıköy Beldesi, 159 ada 5-6-7-8-9-10-11-12-14- 15-16 ve 17 parsel numaralı taşınmazlarda yapılması planlanan ilave imar planı ile ilgili olarak kurum görüşümüzün verilmesi istenmiş, talebinizin İl Toprak Koruma Kurulu'nca uygun görülmesi ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 29/07/2022 tarihinde Bakanlık Makamı'nca onaylanan Kamu Yararı Kararı'nın İl Müdürlüğümüze iletilmesinin ardından Bakanlığımız mevzuatları uyarınca müracaat dosyası ve ekleri değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza gönderilmiş, Bakanlığımızca yapılan inceleme sonucu; Yalova İli, Merkez İlçe, Kadıköy Beldesi, 159 ada 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15- 16 ve 17 parsel numaralı taşınmazlarda kayıtlı 6,0682 hektar alanda 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı amaçlı tarım dışı kullanım talebinin **Bakanlık Makamı'ndan alınan 03.02.2025 tarih ve E-17611771 sayılı Olur ile uygun görüldüğü Bakanlığımızın ilgi (b) sayılı yazısıyla bildirilmiştir.**

Yalova İli, Merkez İlçe, Kadıköy Beldesi, 159 ada 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16 ve 17 parsel numaralı taşınmazlarda kayıtlı, kuru mutlak tarım arazisi sınıfında olan toplam 6,0682 hektar alanın 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı amaçlı tarım dışı kullanım talebiniz, ekte gönderilen 26.03.2025 tarihinde onaylanan toprak koruma projesindeki koşullara uyulması şartıyla **5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13'incü maddesi, 1 'inci fıkrası, (d) bendi gereğince uygun görülmüştür.**" denilmektedir.

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü'nün 29.07.2022 tarih ve 4219827 sayılı yazısında "İlgi yazı ile; Yalova ili, Merkez ilçesi, Kadıköy beldesi sınırları içerisinde yer alan ve mutlak tarım arazisinde vasfında olan 159 ada 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16 ve 17 numaralı parsellerde toplam 60.681,96 m² alanda Kadıköy Belediyesi tarafından ilave imar planı yapılması planlandığı, Toprak Koruma Kurulu'nun 25/03/2021 tarih ve 2021/3 nolu kararında tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilerek, 5403 sayılı Toprak

Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesinin (d) bendi uyarınca Bakanlığımızdan kamu yararı kararı verilmesi talep edilmiştir. Söz konusu alan için kamu yararı kararı verilmesi 29/07/2022 tarihli Bakan Oluru ile uygun görülmüş olup, bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." denilmektedir.

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 09.10.2019 tarih ve 645315 sayılı yazısında "İlgi (a) yazıda: ilgi (b) yazı ile gönderilen hâlihazır haritalar üzerinde belirtilen alanda imar plan çalışmaları ile kurum görüşümüzün istenildiği ve ilgi (b) yazıya cevaben ilgi (c) yazımızda kurumumuzun görüşünün oluşturulduğu, Yalova Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün talebi üzerine ekte hâlihazır harita üzerinde belirtilen alanda güncel kurumumuz görüşüne ihtiyaç doğduğu belirtilerek, söz konusu bölgede proje çalışmalarımızın olup olmadığı konusunda kurumumuzun görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; yazımız ekli haritada sınırları çizilen söz konusu alan içerisinde Gökçe Barajı Kurtdere Regülatörü Derivasyonu İletim Hattı'nın geçtiği tespit edilmiştir. Bu kapsamda bahse konu iletim hattının, yapılacak İmar Planı çalışmalarında göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Ayrıca ilgi (a) yazınızda belirtilen alan içerisinde geçen İsimlessi Deresi hakkında ilgi (c) yazımız ile gönderilen Kurumumuzun görüşünde herhangi bir değişiklik bulunmamakta olup, yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda söz konusu alanın tarım dışı kullanılmasında kurumumuzca sakınca görülmemektedir." denilmektedir.

- Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 25.12.2019 tarih ve 2718723 sayılı yazısında "Yalova İli Merkez İlçesi Kadıköy Beldesi mülki hudutlarında kalan ve ilgide kayıtlı yazınızda belirtilen 159 ada 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16 ve 17 parseller komisyon tarafından incelenmiş olup, ilgili parsellerin orman sayılmayan yer olduğu tespit edilmiş olup, bu taşınmazların imar planı çalışmalarına konu edilmesinde idaremiz yönünden bir sakınca bulunmamaktadır.

Söz konusu parsel hakkında müdürlüğümüz kayıtlarında devam eden veya kesinleşen mahkeme karar ile müfettiş raporuna rastlanmamıştır. Bu itibarla kayıtlarımızda bulunmayıp sonradan lehimize sonuçlanan mahkeme kararı ve müfettiş raporundan haklarımız saklı kalmak üzere söz konusu parsel hakkında komisyon görüşüne göre işlem yapılması hususunda," denilmektedir.

- Yalova İl Özel İdaresi Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü'nün 22.07.2019 tarih ve 3702 sayılı yazısında "İlgi yazınızda; İlimiz, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi Eskiköy Mevkii, Pafta: G22D15D4C-G22D20A1B, Ada: 159, Parseller: 5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16 ve 17 sayılı taşınmazlarda Belediyemiz tarafından ilave imar planı yapılacağı belirtilerek söz konusu taşınmazların sulama alanı içerisinde kalıp kalmadığı sorulmaktadır.

Mahallinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne ait parsel sorgu (<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>) adresinden temin edilen görüntüye göre, söz konusu parsellerin konumu incelenmiş olup, Kadıköy Beldesi Eskiköy Mevkii, Pafta: G22D15D4C- G22D20A1B, Ada: 159, Parseller: 5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16 ve 17 sayılı taşınmazların tamamı mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından yaptırılan Gökçedere Barajı Kadıköy Sulama Sahası dışında kaldığı tespiti yapılmıştır." denilmektedir.

5. PLAN KARARLARI

5.1. İMAR PLANI GEREKÇESİ

Yeşil Körfez Su Birliğinin 09/03/2021 tarih ve 153 sayılı yazısı ve ekinde yer alan gerekçe raporunda özetle "5355 sayılı Mahalli İdare Birlikler Kanunu ve Yeşil Körfez Su Birliği Tüzüğü çerçevesinde Gökçe Barajı ve Başka barajlardan ve diğer su kaynaklarından su getirmek ve her türlü su tesisleri meydana getirmek ve bunun için lüzumlu tesisleri yapmak ve idame ettirmekle yükümlü olduğu belirtilmiş, kuramlarına yaklaşık 3500 metre mesafede doğal su kaynağı bulunduğu, gerek ilimizde yaşanan deprem felaketi sonrası gerek Covid-19

salgını döneminde paketlenmiş suya olan ihtiyacın arttığı bu nedenlerle bu kaynaktan alınan suyun ilave imar planına konu parseller üzerinde kurulacak tesise getirilerek paketlenmiş su üretimi yapılacağı ayrıca mevcut su arıtma tesislerinde enerji ihtiyacının fazla olduğu bu nedenle kurulacak olan güneş enerjisi santrali ile enerji tüketiminin azaltılması hedeflendiği, söz konusu parsellerin mevcut idare binalarına çok yakın olmasının idari anlamda büyük tasarruf sağlayacağı" belirtilmiştir. Ayrıca parsellerin bulunduğu alanda plan bütünlüğü sağlanması ve sağlıklı plan yapılabilmesi ve turizme katkı sağlayacak tesislerin kurulabilmesi amacıyla 159 ada 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 parsellerde 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

5.2.PLAN KARARLARI

159 ada 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 parsellerde hazırlanan 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı kapsamında;

- Plan değişikliğine konu parsellerin yer aldığı bölgenin güney, güneybatı ve güneydoğusundaki onaylı imar planları dikkate alınarak imar hatları düzenlenmiştir.
- Planlama alanının güneyinden geçen 10 metre genişliğindeki taşıt yolu mevcutta kullanılmakta olan yol güzergahında planlanmıştır.
- Planlama alanın kuzey kısmında 43.953,82 m² büyüklüğünde Emsal=1,20 ve Yençok=9,50 metre yapılaşma koşullarına sahip Ticaret Alanı planlanmıştır.
- Planlama alanın güney kısmında 8.007,56 m² büyüklüğünde Emsal=1,20 ve Yençok=9,50 metre yapılaşma koşullarına sahip Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) planlanmıştır.
- Onaylı imar planında yer alan Otel Alanı ile Ticaret Alanı arasında Genel Otopark planlanmıştır.
- Bölgeden geçmekte olan Teknik Altyapı Hatları plan üzerinde gösterilmiştir.

Hazırlanan ilave imar planı 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, 159 ada 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 Parseller 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup Kadıköy Belediye Meclisince 20.09.2021 tarih ve 50 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kadıköy Beldesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Planlama Alanı Kullanımları:

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

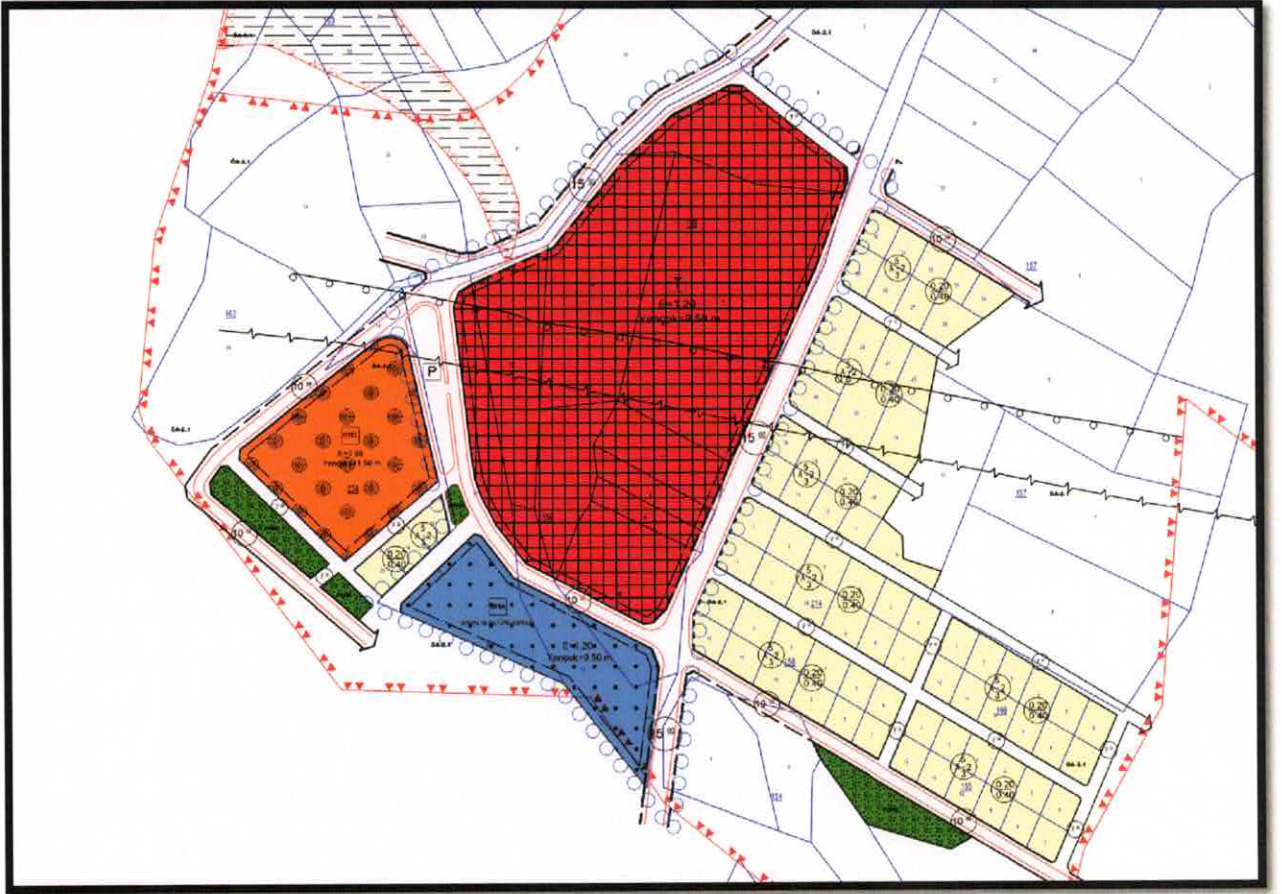
KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
TİCARET ALANI	0.00	0.00%	43,953.82	64.73%
BELEDİYE HİZMET TİCARET ALANI	0.00	0.00%	8,007.56	11.79%
PARK ALANI	0.00	0.00%	221.76	0.33%
PLANSIZ ALAN	67,907.69	100.00%	0.00	0.00%
YOL ALANI	0.00	0.00%	15,724.55	23.16%
TOPLAM ALAN	67,907.69	100.00%	67,907.69	100.00%

5.3.PLAN NOTLARI

PLAN NOTLARI

1.Kadıköy Belediye Meclisinin 20.09.2021 tarih ve 50 sayılı meclis kararı ile onaylanan Yalova İli, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

2.Ruhsat alınmadan önce Yeşil Körfez Su Birliği görüşünün alınması zorunludur.



1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı



Bayram GÜN
Meclis Üyesi

Deniz TAŞKAYA
Meclis Üyesi

İbrahim SOYGÜZEL
Meclis Üyesi

Kerim DEMİR
Meclis Üyesi

Necla ŞÖLEN
Meclis Üyesi

Ömer ÜNVER
Meclis Üyesi

Katılmadı

Sevda YILDIRIM
Meclis Üyesi

Siyami KILAVUZ
Meclis Üyesi

Yaşar YİĞİT
Meclis Üyesi