



# YALOVA İLİ, ÇİFTLİKKÖY İLÇESİ

## 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



### PLAN AÇIKLAMA RAPORU



HK PLANLAMA MÜHENDİSLİK  
DANIŞMANLIK  
İNŞAAT BİLİŞİM VE TİC. A.Ş.

CEVİZLİDERE MAH. CEVİZLİDERE CAD. NO:40/14, 06520 ÇANKAYA/ANKARA

TEL: 0312 472 58 75

[info@hkplanlama.com.tr](mailto:info@hkplanlama.com.tr)

2024

## PROJE EKİBİ

AD – SOYAD	ÜNVANI	İMZA
Hidayet KANDEMİR	Şehir ve Bölge Plancısı	
Beril ÖZALP	Şehir ve Bölge Plancısı	
Adil TUNCAY	Şehir ve Bölge Plancısı	
Lütfü SOMAY	Şehir ve Bölge Plancısı	
Büşra ERDEN	Şehir ve Bölge Plancısı	
Büşra YILDIZ	Mimar	
Melike Nur AKYOL	Harita Mühendisi	

## İÇİNDEKİLER

A. AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM .....	6
B. ANALİZ .....	9
<b>1. YERLEŞMENİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....</b>	<b>9</b>
1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı, İdari Bölünüş.....	10
1.2. Bölgesel Ekonomik Yapı .....	11
1.1.1. Demografi .....	14
1.1.2. Ekonomi .....	15
1.1.3. Ulaşım .....	18
<b>2. KENTİN MEKÂN OLUŞUMU .....</b>	<b>21</b>
2.1. Tarihsel Gelişim.....	21
<b>3. FİZİKSEL YAPI - ÇEVRESEL KAYNAKLAR.....</b>	<b>22</b>
3.1. Topoğrafik Durum .....	22
3.2. İklim ve Yağış Durumu .....	22
3.3. Bitki Örtüsü.....	24
3.3.1. Orman Durumu .....	25
3.4. Jeolojik-Jeoteknik Durum, Deprem, Akarsular ve Taşkın Durumu, Toprak Kabiliyeti, Sulama.....	25
3.4.1. Jeolojik-Jeoteknik Durum .....	25
3.4.2. Dereler-DSİ Durumu.....	29
3.5. Sit Alanları, Tescilli Yapı ve Varlıklar .....	30
<b>4. KENTSEL NÜFUS-DEMOGRAFİK YAPI .....</b>	<b>31</b>
<b>5. SOSYAL YAPI.....</b>	<b>33</b>
<b>6. EKONOMİK YAPI.....</b>	<b>35</b>
<b>7. BUGÜNKÜ KENTSEL ALAN KULLANIMI.....</b>	<b>35</b>
<b>8. KENTSEL ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI.....</b>	<b>37</b>
<b>9. MÜLKİYET DURUMU – KENTSEL ARAZİ DEĞERLERİ.....</b>	<b>37</b>
<b>10. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI .....</b>	<b>38</b>
10.1. 2000 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı .....	38
10.2. 2002 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı .....	39
10.3. 2016 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı .....	40

10.4.	2017 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı.....	41
10.5.	2022 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı.....	42
10.6.	Üst Kademe/Ölçekli Plan Kararları Ve Yasal Çerçeve.....	46
10.6.1.	YALOVA 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	46
<b>11.</b>	<b>KURUM GÖRÜŞLERİ.....</b>	<b>47</b>
<b>C.</b>	<b>EŞİK ANALİZİ (SENTEZ) VE EŞİK SENTEZİ .....</b>	<b>50</b>
<b>D.</b>	<b>PLAN KARARLARI .....</b>	<b>53</b>
<b>12.</b>	<b>NÜFUS KARARLARI VE MEKANSAL PROJEKSİYONLAR .....</b>	<b>54</b>
<b>13.</b>	<b>ULAŞIM KARARLARI.....</b>	<b>57</b>
<b>14.</b>	<b>KULLANIM KARARLARI .....</b>	<b>57</b>
<b>15.</b>	<b>PLAN HÜKÜMLERİ .....</b>	<b>68</b>

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1.	İlin Gayri Safi Yurt İçi Hasıla Değerleri (GSYH) (2004-2019).....	11
Tablo 2.	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla Değerlerinin Ülke İçindeki Yeri (GSYH) (2004-2019) .....	12
Tablo 3.	İBBS'ye Göre Bölgenin Kentsel ve Kırsal Alan Nüfusu.....	14
Tablo 4.	İBBS'ye Göre Bölgenin Kentsel ve Kırsal Alan Nüfusu 2007-2023 .....	14
Tablo 5.	İl ve İlçelere Göre Nüfus.....	15
Tablo 6:	İlin Gayri Safi Yurt İçi Hasıla Değerleri (GSYH) (2004-2019).....	15
Tablo 7:	İlin, Ülke ve Bölge İçindeki Gayri Safi Yurt İçi Hasıla Değerinin Değişimi (2004 ve 2019 yılları için).....	16
Tablo 8.	Yalova'nın Çevre İl ve İlçelere olan Karayolu Uzaklığı .....	19
Tablo 9.	Yalova İli İklim Verileri.....	23
Tablo 10.	Çiftlikköy İklim Verileri.....	24
Tablo 11:	İlde Bulunan Sit Alanları.....	30
Tablo 12.	Çiftlikköy Yıllara Göre Kırsal ve Kent Nüfus Değişimi (TÜİK, 2023).....	32
Tablo 13.	Yalova İli İlçelerinin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması.....	33
Tablo 14:	Arazi Kullanım Değerleri .....	36
Tablo 15.	Mülkiyet Analizi.....	37
Tablo 16.	Önceki Plan Nüfus ve Yoğunluk Kararları.....	38
Tablo 17:	10.1.2000 Yılı İmar Planının Toplam İmar Alanı.....	39

Tablo 18: 10.1.2002 Yılı İmar Planının Toplam İmar Alanı.....	40
Tablo 19: 2017 Yılı Çiftlikköy Revizyon İmar Planı Donatı Alanları .....	42
Tablo 20. 2022 Yılı Revizyon İmar Planı Alan Kullanımları .....	44
Tablo 21: Kurum Görüşleri.....	47
Tablo 22: Brüt Yoğunluklar ve Nüfus.....	55
Tablo 23. Konut Alanları Yoğunluk Dağılımı Tablosu .....	57
Tablo 24: Nazım İmar Planı Alan Dağılımı .....	67

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: SEGE-2022 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademeleri Haritası.....	34
Şekil 2: Alt Bölge Sınırları .....	56
Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	66

## A. AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

Dünya'nın birçok ülkesinde ve Türkiye'de hızlı nüfus artışı ve buna bağlı insan faaliyetlerindeki artışa paralel olarak arazi ihtiyacı oluşmuştur. Arazi gereksinimi toprak, su, orman gibi doğal kaynakları tehdit etmektedir. Bu kapsamda arazi gereksiniminin, mevcut sınırlı kaynakları koruyarak karşılanması "arazi yönetimi ve kullanımının planlanmasının" ana yaklaşımını oluşturmaktadır. Arazi yönetimi, arazi varlığının sürdürülmesi ve korunmasının yanı sıra kalkınma politikalarının geliştirilmesinde, nüfusun barınma, gıda vb. ihtiyaçlarının karşılanmasında, farklı sektörlerin gelişmesinde önemli katkılar ortaya koymaktadır (Ülger, 2020).

Türkiye'de arazi yönetimi anlayışı ve arazi kullanımı sorunlarının çözümüne yönelik çalışmalar, mevzuattaki iki büyük değişiklikle önem kazanmıştır. Bu düzenlenmelerden birincisi 2005 yılında yürürlüğe giren 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" olmuştur. Bu kanun; toprağın korunması, geliştirilmesi, tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmenin önlenmesi, tarım arazilerinin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı kullanımın sağlanması, arazi kullanım planlarının hazırlanması, amaç dışı ve yanlış kullanımlarının önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulması için gerekli usul ve esasları içermektedir. Diğer kanun ise 12.11.2012 tarih ve 6360 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kurulması ve Sınırlarının Belirlenmesi Hakkında Kanun" dur. Bu kanun gereğince büyükşehir belediye sınırları il mülki sınırı olarak değiştirilmiştir. Kanun ile büyükşehir belediyesine bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belde belediyeleri ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı buldukları ilçe belediyelerine katılmıştır. Bu kanun ile, büyükşehir belediyelerinin hem kırsal hem de kentsel yerleşimlere hizmet götürme zorunluluğu doğmuştur (Ülger, 2020).

İmar planında, yerleşmenin bölgesel konumu, kaynakları ve gelişme potansiyellerine uygun olarak, sosyo-ekonomik ve mekânsal gelişimini sağlayacak, tarihi miras, kültürel ve doğal değerleri koruyacak biçimde mekânsal adalet ve eşitlik ilkeleri doğrultusunda yaşanabilir, güvenli, sürdürülebilir bir kentsel çevrenin oluşturulması amaçlanmaktadır. Bu çerçevede, Çiftlikköy İlçesi İmar Planı'nın ilke ve hedeflerini aşağıdaki ana başlıklarda toplanabilir:

**Düzenli Kentleşme Sağlamak:** Yerleşim alanlarının, sanayi bölgelerinin, tarım arazilerinin ve yeşil alanların düzenli bir şekilde planlanmasını sağlamak, yerleşmenin mekânsal gelişimi ve dokusu ile uyumlu olarak konut, merkez, işyeri, turizm, rekreasyon gelişimini yönlendirecek biçimde kentsel mekânsal kararlarını belirlemek,

Kamu Yararı Gözetmek: Toplumun genel ihtiyaçlarını karşılamak için yol, park, okul, hastane gibi altyapı ve sosyal donatı alanlarının ayrılmasını sağlamak,

Çevreyi Koruma ve Sürdürülebilirlik: Doğal alanların korunması, çevresel sürdürülebilirliğin sağlanması, orman, kıyı ve tarımsal alanlar ile doğal ve kültürel değerleri korumak,

Hukuki Çerçeve Sağlamak: Arazi kullanımını, yapılaşmayı ve şehir düzenini hukuki bir çerçeveye oturtarak mülkiyet haklarının ve kamu yararının korunmasını temin etmek,

Altyapı ve Ulaşım Düzenlemeleri: Yollar, kanalizasyon, elektrik, su gibi altyapı hizmetlerinin düzenli ve etkili bir şekilde sunulması için rehberlik etmek ve aynı zamanda ulaşım sistemlerini düzenlemek, sosyal altyapı ve yeşil alan standardını arttırarak yaşam ve mekân kalitesini yükseltmek, ulaşım kurgusunu ve kademelenmesini sağlamak,

Deprem ve Diğer Afet Risklerini Azaltmak: Afetlere dayanıklı yerleşim alanları oluşturulması, riskli bölgelerde yapılaşmayı sınırlandırmak ve olası afet risklerini azaltmaya yönelik önlemleri belirlemek,

Ekonomik ve Sosyal Gelişim: İlçenin ekonomik ve sosyal gelişimini destekleyerek iş, konut ve donatı alanlarını optimize etmek, yerleşme ekonomisinin önemli bir bölümünü de oluşturan tarımsal dokuyu koruyacak biçimde yoğunluk ve yerleşme düzenini kurgulamak, yerleşmenin doku özelliklerine, kentsel gelişmeye uygun ve dengeli nüfus ve yoğunluk dağılımını sağlamak, turizm, rekreasyon, tarım vb. sektörel gelişmeleri destekleyici mekân ihtiyacını karşılamaktır.

Özetle imar planının amacı, Çiftlikköy yerleşmesinde; sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir mekanların gelişmesi amacı ile, doğal eşiklere, yasal sınırlamalara, toplumun yaşam biçimi ve yerel ihtiyaçlara cevap verecek biçimde planlanmasıdır. İmar planı, günümüz sorunlarını çözücü ve geleceğin ihtiyaçlarını karşılayabilir esneklikte, arazi kullanım standartlarına uygun olarak yapılmıştır. Planın yasal, yönetsel, ekonomik ve teknik yönleri ile uygulanabilir olması amaçlanmıştır.

Çiftlikköy İmar Planı çalışmaları hazırlanırken, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili yasal düzenlemelere uygun olarak yapılmıştır. Planlama sürecinde;

- Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Değişikliği'nin hedef ve kararları,
- Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın hedef ve kararları,
- Planlama alanına ilişkin jeolojik ve jeoteknik etütler,
- Tarım dışı kullanım izinleri, ulaşım, altyapı, mülkiyet, kıyı, korunan alanlar, sit alanları vd. konularla ilgili kurum görüşleri ve verileri,

- Yerinde yapılan araştırmalar, arazi kullanım, sentez ve eşik sentezi alışmaları,
- Yürürlükte olan nazım ve uygulama imar planları ve bu planlara göre yapılan parselasyon, sosyal donatı, yapılaşma ve uygulamaları göz önüne alınmış ve değerlendirilmiştir.



## B. ANALİZ

### 1. YERLEŞMENİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması (İBBS) (*The Nomenclature of Territorial Units for Statistics (NUTS)*), (NUTS)), Avrupa Birliği'nde, bölgesel istatistiklerin tek bir mekânsal sınıflandırmaya göre üretilmesini temin etmek için, Avrupa Topluluğu İstatistik Ofisi (Eurostat) tarafından 1970'lerden itibaren geliştirilmiş olan ve 1988'den itibaren AB mevzuatında yer almaya başlayan bir istatistiki sınıflandırma yöntemidir. Türkiye'de ise, Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) Müsteşarlığı ve Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) koordinasyonunda, İstatistiki Bölge Birimleri tanımlanmış ve bu sınıflandırma 28 Ağustos 2002 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe girmiştir. Bu kararla birlikte İBBS, bölgesel istatistiklerin ve Kalkınma Ajansları başta olmak üzere ulusal/bölgesel ve AB uyum sürecindeki bölgesel gelişme politikalarının uygulama zemini olarak kullanılmaya başlanmıştır. Yapılan sınıflandırmada, iller düzey 3 seviyesi olarak kabul edilmiş, komşu illerin gruplandırması ile de ülke genelinde 26 Düzey II ve 12 Düzey I Bölgeleri oluşturulmuştur.

Yalova ili de Türkiye İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması (İBBS) Düzey 1' de Doğu Marmara, Düzey 2' de ise Kocaeli Alt Bölgesinde yer almaktadır. Doğu Marmara Bölgesi; Bursa, Eskişehir, Bilecik ve Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova illerini kapsamaktadır. Kocaeli Alt Bölgesi ise Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illerini kapsamaktadır.

Yalova ili, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda, Türkiye'nin kuzeybatısında yer almaktadır. İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli (Karamürsel İlçesi), güneyinde Bursa (Orhangazi, Gemlik ve İznik İlçeleri) ve Gemlik Körfezi yer almaktadır. Yalova 280 45' ve 290 35' Doğu boylamları, 400 28' ve 400 45' Kuzey enlemleri arasında yer almakta olup, şehir merkezinin denizden yüksekliği 2 metre, il sınırları içindeki en yüksek nokta 921 metredir. 839 km<sup>2</sup>'lik alanı ile ülke yüzölçümünün %0,11'lik bölümünü kaplamaktadır ki Yalova, yüzölçümü itibarıyla Türkiye'nin en küçük ilidir ve 105 km ile denize en uzun kıyısı olan turistik illerinden de birisidir.

Planlamaya konu Çiftlikköy ilçesi ise, Yalova ilinin altı ilçesinden biridir. Merkez ilçenin doğusunda, Marmara Denizinin güneyinde, Altınova ve Karamürsel ilçesinin ise batısında yer almaktadır. Yalova-İzmit Devlet Karayolu üzerinde bulunan Çiftlikköy, ulaşım bağlantıları açısından da erişilebilir bir konuma sahiptir. Toplam 136 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olan ilçe, Merkez ilçeye 4 km mesafede bulunmaktadır. Çiftlikköy İlçesine bağlı 1 belde, 1 bucak ve 9 köy bulunmaktadır.

## 1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı, İdari Bölünüş

Yalova ilinde Merkez ilçe ile birlikte toplam 6 adet ilçe bulunmaktadır. İstanbul'a bağlı bir ilçe olan Yalova'nın 6 Haziran 1995 tarih ve 22305 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 550 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile il statüsü kazanması ve Armutlu, Altınova, Çınarcık, Çiftlikköy ve Termal beldelerinin ilçe yapılarak Yalova'ya bağlanması ile, eski Yalova ilçesinin bir kısmı Yalova ilinin yeni Merkez ilçesi olmuştur. Merkez ilçede 2 adet belediye ve 11 adet köy bulunmaktadır (Yalova IRAP, 2022).

Bugün, Yalova iline bağlı 43 köy, 6 ilçe belediyesi ve 8 belde belediyesi vardır. Yalova ilçeleri aşağıda belirtilmiştir:

- Yalova Merkez
- Altınova
- Armutlu
- Çınarcık
- **Çiftlikköy**
- Termal

Yalova iline ait belde belediyeleri aşağıda belirtilmiştir:

- Esenköy (Çınarcık)
- Kadıköy (Merkez)
- Kaytazdere (Altınova)
- Koru (Çınarcık)
- Subaşı (Altınova)
- Taşköprü (Çiftlikköy)
- Tavşanlı (Altınova)
- Teşvikiye (Çınarcık)

Çiftlikköy ilçesi ise; Belde Belediyesi olarak, 1987 yılında kurulmuştur. Yalova'nın İstanbul'dan ayrılıp ilçe olmasının ardından, 6 Haziran 1995 tarihinde 550 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile ilçe statüsü kazanmıştır.

İlçeye bağlı tek belde Taşköprü'dür. İlçede Sahil Mahallesi, Çiftlik Mahallesi, Sultaniye Mahallesi, Siteler Mahallesi, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, 500 Evler Mahallesi olmak üzere toplamda 6 mahalle bulunmaktadır. İlçeye bağlı Gacık, Laledere, Dereköy, Kılıç, Kabaklı, Denizçalı, İlyasköy, Çukurköy, Burhaniye olmak üzere 9 köy bulunmaktadır.

## 1.2. Bölgesel Ekonomik Yapı

Yalova ilinin Yurtiçi Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH) değerinin değişimi incelendiğinde 2004 yılında 1.510.737 bin TL olan GSYH değeri devamlı yükselerek 2019 yılında 14.671.091 bin TL değere ulaşmıştır.

**Tablo 1. İlin Gayri Safi Yurt İçi Hasıla Değerleri (GSYH) (2004-2019)**

Yıllar	GSYH (bin TL)	Kişi Başına GSYH (TL)	Kişi Başına GSYH (\$)
2004	1.510.737	9.285	6.484
2005	1.737.824	10.343	7.674
2006	2.234.348	12.881	8.941
2007	2.508.639	14.016	10.784
2008	2.892.274	15.256	11.910
2009	3.001.109	15.008	9.716
2010	3.242.117	15.960	10.627
2011	4.087.128	19.924	11.883
2012	4.484.959	21.442	11.900
2013	5.314.893	24.610	12.932
2014	6.369.014	28.520	13.045
2015	7.606.016	33.104	12.209
2016	8.580.244	36.152	11.964
2017	10.196.699	41.377	11.343
2018	12.786.685	49.808	10.564
2019	<b>14.671.091</b>	<b>55.029</b>	<b>9.691</b>

**Kaynak: TÜİK verilerinden derlenmiştir.**

Yalova ilinin GSYH değerinin ülke içerisinde yeri incelendiğinde 2004 yılında %0,26 olan payı, 2019 yılında %0,34'e yükselmiştir.

**Tablo 2. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla Değerlerinin Ülke İçindeki Yeri (GSYH) (2004-2019)**

Yıllar		Türkiye GSYH (bin TL)	İstanbul GSYH (bin TL)	Kocaeli GSYH (bin TL)	Bursa GSYH (bin TL)	Yalova GSYH (bin TL)
2004	Değer	582.852.799	174.651.410	18.525.149	24.005.521	1.510.737
	Oran	%100	%30	%3,2	%4,1	%0,26
2019	Değer	156.746.911	4.320.191.227	1.327.451.596	178.362.994	14.671.091
	Oran	%100	%31	%3,7	%4,1	%0,34

**Kaynak: TÜİK verilerinden derlenmiştir.**

Türkiye’de illerin Kişi Başına GSYH yerinin incelendiğinde Yalova ili; 2004 yılında 13’üncü sırada yer alırken 2019 yılında 12’nci sıraya yükselmiştir. Yalova’nın Kişi Başı GSYH’deki yerinin ileriki yıllarda gelişen sanayisi ile daha da yükseleceği öngörülmektedir.

Kalkınma Bakanlığı’nın 2014 yılında hazırladığı “Bölgesel Gelişme Ulusal Strateji 2014-2023” çalışmasında Yalova ili Kişi başı GSKD Değeri Türkiye Ortalaması Üzerinde Olan Bölgeler iller arasında gösterilmiştir. Yine aynı rapora göre istihdam başına ciro verimliliği en yüksek bölgelerdendir.

Yalova ilinin ekonomisi genellikle sanayiye dayalıdır. Tarımsal faaliyetlerde de seracılık ve süs bitkisi üretiminde yoğunlaşmıştır. Merkez ilçe hizmet sektörünün baskın olduğu ilçedir. Merkez ilçede üniversitenin varlığı, sağlık ve eğitim alanlarında şartların iyileştirilmesi, kentleşme oranının artması ve Organize Bölgelerinin aktifleşmesi ile sanayi sektöründe çalışan sayısının artması durumları ile tarımda çalışan sayısının daha da azalacağı düşünülmektedir.

İlde sanayi sektörü gelişmektedir. Gemi ve yat üretimi sektöründe toplam 12.497 kişi istihdam edilmektedir. Ülkenin toplam gemi ve yat ihracatı içerisinde 2011 yılında %2,7 olan Yalova’nın payı, 2012 yılında %10,6’ya, 2015 yılında 1,7’ye, 2016 yılında %34’e yükselmiş, 2017 yılında ise %25,6 olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılında 342,8 Milyon dolarlık gemi ve yat ihracatı gerçekleştirilmiştir.

Yalova Gümrük Müdürlüğü’nün verilerine göre, ilin 2016 yılı ihracatı 505,4 Milyon dolar, ithalatı 427,2 Milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılında ise toplam ihracat 626,1 Milyon dolar, toplam ithalat 621,8 Milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. (İl geneli İhracat, AKKÖK Grubu’nun ve İpek Kâğıt Yalova Fabrikası’nın ihracatı da dâhil edildiğinde 2017 yılında yaklaşık 900 Milyon dolar olarak hesaplanmaktadır.) İhraç edilen başlıca ürünler; gemi, akrilik elyaf, tow, tops ve çiçek soğanı olarak karşımıza çıkmaktadır. İhracat yapılan ilk üç ülke; Norveç, İran ve Irak’ tır. İthal edilen başlıca ürünler ise; kimyevi madde, iplik, elyaf, makine, canlı iç ve dış mekân bitkileri,

çiçek soğanı ve kesme çiçek olarak tespit edilmiştir. İthalat yapılan ilk üç ülke; Hollanda, İngiltere ve Almanya'dır.

Armutlu ilçesi Kapaklı Köyünde yapılmakta olan 51,3 Milyon TL bedelindeki Kapaklı Balıkçı Barınağı Projesi 2019 yılında hayata geçtiğinde bölgenin önemli gelir kaynaklarından olan balıkçılık geliyecek ve ekonomik hayat canlanacaktır.

Çiftlikköy İlçesi Taşköprü Beldesinde yapılmakta olan Ro-Ro Terminali inşaatı 2016 yılında başlamış ve 04 Ekim 2017'de ilk ihracat yükünü taşıyan gemi kalkış yapmıştır. İçişleri Bakanlığınca terminal, Geçici Deniz Hudut Kapısı olarak ilân edilmiştir. Ro-Ro Terminalinin toplam alanı 80 dönümdür. Terminalden haftada gidiş- geliş toplamı olarak İtalya'nın Trieste Limanına 10 sefer düzenlenmekte ve toplam 2.400 araç giriş-çıkışı yapılmaktadır. Önümüzdeki aylarda Romanya'nın Köstence Limanı seferleri de başlayacaktır. Terminal kapsamında 1.000 m2 alanda 3,5 Milyon Euro maliyet ile endüstriyel ürün analiz laboratuvarı kurulmuştur. Ro-Ro Terminali şu anda teknolojik altyapısı dikkate alındığında ülkede en modern liman durumundadır. Ro-Ro Terminalinin hizmete girmesiyle birlikte il genelinde ihracat rakamlarının önemli ölçüde artacağı ve başta İstanbul, Bursa ile Kocaeli olmak üzere Anadolu'nun değişik illerindeki ihracatçı firma emtialarının büyük bölümünün yurtdışına dağıtımının bu lokasyon üzerinden gerçekleşeceği öngörülmektedir.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca tescil ve ilan edilen Yalova İMES Makine İhtisas OSB resmen kurulmuştur. OSB, Yalova'daki işsizliğin büyük ölçüde giderilmesine katkı sağlayacaktır. 4,64 Milyon m2 alanda yaklaşık 15 bin kişiye istihdam sağlayacak olan İMES Makine OSB'de yüksek katma değerli ürünler üretilecektir.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca tescil ve ilan edilen Yalova Avrasya Giyim İhtisas OSB resmen kurulmuştur. OSB, kamu ve özel sektör iş birliğiyle Çiftlikköy'de 2,3 Milyon m2 alanda yaklaşık 2,5 Milyar TL yatırım ile 8.500 kişiye istihdam sağlayacaktır. İlk fabrika inşaatlarına 2018 yılı ilk çeyreğinde başlanacak olan OSB, liman, Ro-Ro ve gümrük gibi lojistik imkânlarla yakınlığı ile dikkat çekmektedir.

Yalova Gemi Yan Sanayi İhtisas OSB'nin tahmini yatırım maliyeti 245,2 Milyon TL'dir. Arazi bedellerinin yüksek olması nedeniyle kamulaştırma çalışmaları devam etmektedir. Projenin tamamlanmasıyla ihracatın 200 Milyon dolar artacağı ve 10.000 yeni istihdam sağlanacağı öngörülmektedir. Proje çalışmaları 1,42 Milyon m2 alanda yürütülmektedir. Yalova Kompozit ve Kimya İhtisas OSB (YALKİM) Islah OSB şartlarını tamamlayarak İhtisas OSB adı altında tüzel kişilik kazanmıştır. Tahmini yatırım maliyeti 223,7 Milyon TL'dir. OSB ile ihracatın yıllık 200 Milyon dolar artacağı ve 7.000 yeni istihdam sağlanacağı öngörülmektedir. Proje çalışmaları 1,13 Milyon m2 alanda yürütülmektedir.

Yalova Kalıp İmalâtı İhtisas OSB'nin kamulaştırma çalışmaları devam etmektedir. Tahmini yatırım maliyeti 12,2 Milyon TL'dir ve 5.000 yeni istihdam sağlanacağı öngörülmektedir. Proje çalışmaları 0,34 Milyon m<sup>2</sup> alanda yürütülmektedir.

Taşıt Araçları Yan Sanayi İhtisas OSB'nin tahmini yatırım maliyeti 300 Milyon dolardır. OSB ile ihracatın yıllık 300 Milyon dolar artacağı ve 7.000 yeni istihdam sağlanacağı öngörülmektedir. Proje çalışmaları 1,55 Milyon m<sup>2</sup> alanda yürütülmektedir.

Yalova Çiçekçilik Tarıma Dayalı İhtisas OSB 1,05 Milyon m<sup>2</sup> alanda faaliyet göstermektedir. OSB ile ilimizin süs bitkisi üretim kapasitesi önemli ölçüde artacaktır.

### 1.1.1. Demografi

TÜİK tarafından açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 yılı göstergelerine göre Yalova il geneli nüfusu 304.780 kişidir. Bu nüfusun 220.802 kişisi kentsel nüfus içinde 83.978 kişi ise kırsal nüfus içinde yer almaktadır.

**Tablo 3. İBBS'ye Göre Bölgenin Kentsel ve Kırsal Alan Nüfusu**

	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfus	Toplam Nüfus
<b>Düzy 1 Doğu Marmara</b>	8.258.600	339.903	8.598.503
<b>Düzy 2 Kocaeli Alt Bölgesi</b>	3.940.083	300.373	4.240.456
<b>Düzy 3 Yalova</b>	220.802	83.978	304.780

**Kaynak: TÜİK, ADNKS 2023 yılı verilerinden derlenmiştir.**

Kentsel ve kırsal nüfus indekslerine bakıldığında kırsal alan nüfusunun toplam nüfusa olan etkisinin İBBS Düzy 1'de (%3,95) ve Düzy 2'de (%7,08) oldukça düşük oranda etkisinin olduğu görülmektedir. Yalova ilinde ise kırsal nüfusun toplam nüfus üzerindeki etkisi %27,55'dir.

**Tablo 4. İBBS'ye Göre Bölgenin Kentsel ve Kırsal Alan Nüfusu 2007-2023**

	2007 Yılı		2023 Yılı	
	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfus	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfus
<b>Düzy 1 Doğu Marmara</b>	4.676.841	1.740.312	8.258.600	339.903
<b>Düzy 2 Kocaeli Alt Bölgesi</b>	1.926.263	1.122.388	3.940.083	300.373
<b>Düzy 3 Yalova</b>	122.075	59.683	220.802	83.978

**Kaynak: TÜİK, ADNKS 2023 yılı verilerinden derlenmiştir.**

2023 yılı TÜİK verilerine göre Yalova ilinin toplam nüfusu 304.780 kişidir. Nüfusun %51,14'ü merkez ilçededir. İlçe de, merkez ilçeden sonra en fazla nüfus Çiftlikköy ilçesindedir.

**Tablo 5. İl ve İlçelere Göre Nüfus**

	Toplam	İl ve İlçe Merkezleri	Belde ve Köyler
<b>Yalova</b>	304.780	220.802	83.978
Merkez	155.863	130.802	25.061
Altınova	33.680	9.715	23.965
Armutlu	11.729	9.004	2.725
Çınarcık	42.078	21.193	20.885
<b>Çiftlikköy</b>	<b>53.858</b>	<b>45.967</b>	<b>7.891</b>
Termal	7.572	4.121	3.451

**Kaynak: TÜİK, ADNKS 2023 yılı verilerinden derlenmiştir.**

Yalova iline bağlı Çiftlikköy ilçesi nüfusu 2023 yılı TÜİK verilerine göre 53.858 kişidir. Bu nüfusun 7.891 kişisi kırsal, 45.967 kişisi ise kentsel nüfustur. Bu nüfus verilerine bakıldığında kentsel ve kırsal nüfus arasında önemli bir fark olduğu görülmektedir.

### 1.1.2. Ekonomi

Yalova ilinin Yurtiçi Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH) değerinin değişimi incelendiğinde 2004 yılında 1.510.737 bin TL olan GSYH değeri devamlı yükselerek 2019 yılında 14.671.091 bin TL değere ulaşmıştır.

**Tablo 6: İlin Gayri Safi Yurt İçi Hasıla Değerleri (GSYH) (2004-2019)**

Yıllar	GSYH (bin TL)	Kişi Başına GSYH (TL)	Kişi Başına GSYH (\$)
2004	1.510.737	9.285	6.484
2005	1.737.824	10.343	7.674
2006	2.234.348	12.881	8.941
2007	2.508.639	14.016	10.784
2008	2.892.274	15.256	11.910
2009	3.001.109	15.008	9.716
2010	3.242.117	15.960	10.627
2011	4.087.128	19.924	11.883

2012	4.484.959	21.442	11.900
2013	5.314.893	24.610	12.932
2014	6.369.014	28.520	13.045
2015	7.606.016	33.104	12.209
2016	8.580.244	36.152	11.964
2017	10.196.699	41.377	11.343
2018	12.786.685	49.808	10.564
2019	14.671.091	55.029	9.691

**Kaynak: TÜİK verilerinden derlenmiştir.**

Yalova ilinin GSYH değerinin ülke içerisinde yeri incelendiğinde 2004 yılında %0,26 olan payı, 2019 yılında %0,34'e yükselmiştir.

**Tablo 7: İlin, Ülke ve Bölge İçindeki Gayri Safi Yurt İçi Hasıla Değerinin Değişimi (2004 ve 2019 yılları için)**

Yıllar		Türkiye GSYH (Bin TL)	İstanbul GSYH (Bin TL)	Kocaeli GSYH (Bin TL)	Bursa GSYH (Bin TL)	Yalova GSYH (Bin TL)
<b>2004</b>	Değer	582.852.799	174.651.410	18.525.149	24.005.521	1.510.737
	Oran	%100	%30	%3,2	%4,1	%0,26
<b>2019</b>	Değer	156.746.911	4.320.191.227	1.327.451.596	178.362.994	14.671.091
	Oran	%100	%31	%3,7	%4,1	%0,34

**Kaynak: TÜİK verilerinden derlenmiştir.**

Türkiye'de illerin Kişi Başına GSYH yerinin incelendiğinde Yalova ili; 2004 yılında 13'üncü sırada yer alırken 2019 yılında 12'nci sıraya yükselmiştir. Yalova'nın Kişi Başı GSYH'deki yerinin ileriki yıllarda gelişen sanayisi ile daha da yükseleceği öngörülmektedir.

Kalkınma Bakanlığı'nın 2014 yılında hazırladığı "Bölgesel Gelişme Ulusal Strateji 2014-2023" çalışmasında Yalova ili Kişi başı GSKD Değeri Türkiye Ortalaması Üzerinde Olan Bölgeler iller arasında gösterilmiştir. Yine aynı rapora göre istihdam başına ciro verimliliği en yüksek bölgelerdendir.

Yalova ilinin ekonomisi genellikle sanayiye dayalıdır. Tarımsal faaliyetlerde de seracılık ve süs bitkisi üretiminde yoğunlaşmıştır. Merkez ilçe hizmet sektörünün baskın olduğu ilçedir. Merkez ilçede üniversitenin varlığı, sağlık ve eğitim alanlarında şartların iyileştirilmesi, kentleşme



oranının artması ve Organize Bölgelerinin aktifleşmesi ile sanayi sektöründe çalışan sayısının artması durumları ile tarımda çalışan sayısının daha da azalacağı düşünülmektedir.

İlde sanayi sektörü gelişmektedir. Gemi ve yat üretimi sektöründe toplam 12.497 kişi istihdam edilmektedir.

Ülkemizin toplam gemi ve yat ihracatı içerisinde 2011 yılında %2,7 olan Yalova'nın payı, 2012 yılında %10,6'ya, 2015 yılında 1,7'ye, 2016 yılında %34'e yükselmiş, 2017 yılında ise %25,6 olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılında 342,8 Milyon dolarlık gemi ve yat ihracatı gerçekleştirilmiştir.

Yalova Gümrük Müdürlüğü'nün verilerine göre, ilimizin 2016 yılı ihracatı 505,4 Milyon dolar, ithalatı 427,2 Milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılında ise toplam ihracat 626,1 Milyon dolar, toplam ithalat 621,8 Milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. (İl geneli İhracat, AKKÖK Grubu'nun ve İpek Kâğıt Yalova Fabrikası'nın ihracatı da dâhil edildiğinde 2017 yılında yaklaşık 900 Milyon dolar olarak hesaplanmaktadır.) İhraç edilen başlıca ürünler; gemi, akrilik elyaf, tow, tops ve çiçek soğanı olarak karşımıza çıkmaktadır. İhracat yapılan ilk üç ülke; Norveç, İran ve Irak' tır. İthal edilen başlıca ürünler ise; kimyevi madde, iplik, elyaf, makine, canlı iç ve dış mekân bitkileri, çiçek soğanı ve kesme çiçek olarak tespit edilmiştir. İthalat yapılan ilk üç ülke; Hollanda, İngiltere ve Almanya'dır.

Armutlu ilçesi Kapaklı Köyünde yapılmakta olan 51,3 Milyon TL bedelindeki Kapaklı Balıkçı Barınağı Projesi 2019 yılında hayata geçtiğinde bölgenin önemli gelir kaynaklarından olan balıkçılık gelişecek ve ekonomik hayat canlanacaktır.

Çiftlikköy İlçesi Taşköprü Beldesinde yapılmakta olan Ro-Ro Terminali inşaatı 2016 yılında başlamış ve 04 Ekim 2017'de ilk ihracat yükünü taşıyan gemi kalkış yapmıştır. İçişleri Bakanlığınca terminal, Geçici Deniz Hudut Kapısı olarak ilân edilmiştir. Ro-Ro Terminalinin toplam alanı 80 dönümdür. Terminalden haftada gidiş- geliş toplamı olarak İtalya'nın Trieste Limanına 10 sefer düzenlenmekte ve toplam 2.400 araç giriş-çıkışı yapılmaktadır. Önümüzdeki aylarda Romanya'nın Köstence Limanı seferleri de başlayacaktır. Terminal Kapsamında 1.000 m2 alanda 3,5 Milyon Euro maliyet ile endüstriyel ürün analiz laboratuvarı kurulmuştur. Ro-Ro Terminali şu anda teknolojik altyapısı dikkate alındığında ülkede en modern liman durumundadır. Ro-Ro Terminalinin hizmete girmesiyle birlikte il genelinde ihracat rakamlarının önemli ölçüde artacağı ve başta İstanbul, Bursa ile Kocaeli olmak üzere Anadolu'nun değişik illerindeki ihracatçı firma emtialarının büyük bölümünün yurtdışına dağıtımının bu lokasyon üzerinden gerçekleşeceği öngörülmektedir.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca tescil ve ilan edilen Yalova İMES Makine İhtisas OSB resmen kurulmuştur. OSB, Yalova'daki işsizliğin büyük ölçüde giderilmesine katkı sağlayacaktır.

4,64 Milyon m<sup>2</sup> alanda yaklaşık 15 bin kişiye istihdam sağlayacak olan İMES Makine OSB'de yüksek katma değerli ürünler üretilecektir.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca tescil ve ilan edilen Yalova Avrasya Giyim İhtisas OSB resmen kurulmuştur. OSB, kamu ve özel sektör iş birliğiyle Çiftlikköy'de 2,3 Milyon m<sup>2</sup> alanda yaklaşık 2,5 Milyar TL yatırım ile 8.500 kişiye istihdam sağlayacaktır. İlk fabrika inşaatlarına 2018 yılı ilk çeyreğinde başlanacak olan OSB, liman, Ro-Ro ve gümrük gibi lojistik imkânlarla yakınlığı ile dikkat çekmektedir.

Yalova Gemi Yan Sanayi İhtisas OSB'nin tahmini yatırım maliyeti 245,2 Milyon TL'dir. Arazi bedellerinin yüksek olması nedeniyle kamulaştırma çalışmaları devam etmektedir. Projenin tamamlanmasıyla ihracatın 200 Milyon dolar artacağı ve 10.000 yeni istihdam sağlanacağı öngörülmektedir. Proje çalışmaları 1,42 Milyon m<sup>2</sup> alanda yürütülmektedir. Yalova Kompozit ve Kimya İhtisas OSB (YALKİM) Islah OSB şartlarını tamamlayarak İhtisas OSB adı altında tüzel kişilik kazanmıştır. Tahmini yatırım maliyeti 223,7 Milyon TL'dir. OSB ile ihracatın yıllık 200 Milyon dolar artacağı ve 7.000 yeni istihdam sağlanacağı öngörülmektedir. Proje çalışmaları 1,13 Milyon m<sup>2</sup> alanda yürütülmektedir.

Yalova Kalıp İmalâtı İhtisas OSB'nin kamulaştırma çalışmaları devam etmektedir. Tahmini yatırım maliyeti 12,2 Milyon TL'dir ve 5.000 yeni istihdam sağlanacağı öngörülmektedir. Proje çalışmaları 0,34 Milyon m<sup>2</sup> alanda yürütülmektedir.

Taşıt Araçları Yan Sanayi İhtisas OSB'nin tahmini yatırım maliyeti 300 Milyon dolardır. OSB ile ihracatın yıllık 300 Milyon dolar artacağı ve 7.000 yeni istihdam sağlanacağı öngörülmektedir. Proje çalışmaları 1,55 Milyon m<sup>2</sup> alanda yürütülmektedir.

Yalova Çiçekçilik Tarıma Dayalı İhtisas OSB 1,05 Milyon m<sup>2</sup> alanda faaliyet göstermektedir. OSB ile ilimizin süs bitkisi üretim kapasitesi önemli ölçüde artacaktır.

Çiftlikköy ise Yalova'nın tarım odak ilçelerinden biridir ve meyvecilik, sebzeçilik, süs bitkiciliği ve örtü altı tarım temel geçim kaynaklarıdır. Sahip olduğu mera alanları ise hayvancılık faaliyetlerine de olanak sağlamaktadır. Bunun yanı sıra, mevcutta aktif olan OSB ve planlanan diğer OSB'ler ile Çiftlikköy, sanayinin yüksek istihdam sağladığı bir ilçedir.

### 1.1.3. Ulaşım

Yalova, coğrafi konumu ve İstanbul, İzmit ve Bursa illeri gibi belirli merkezlere olan yakınlığı itibarıyla karayolu, denizyolu ve havayolu imkânları açısından birçok avantajlara sahiptir.

Yalova, karayolu bağlantıları ile komşuları olan Bursa ve Kocaeli illerine bağlıdır. Yalova'da gerek ilçelere olan bağlantılar gerekse de komşu illere olan bütün bağlantılar asfalt yollarla sağlanmaktadır. Yalova'dan Bursa ve Kocaeli illerine karayolu, İstanbul'a ise kara ve deniz yolu ile ulaşım sağlanmaktadır.

Yalova İl sınırları içinde mevcut karayolu ağı toplamı 334 kilometredir. Bu ağın 90 km.si devlet yolları, 179 km.si köy yolları meydana getirmektedir. Yol ağının 288 kilometresi asfalt, 43 kilometresi stabilize ve 3 kilometresi ise tesviye nitelikli yoldur (IRAP, 2022).

Yalova'nın güneyinde yer alan Bursa ili ile olan karayolu bağlantısı oldukça işlek olup Samanlı dağlarının üzerinden geçmesi sebebiyle hem virajlı hem de inişli-çıkışlıdır. Yalova-Bursa bağlantısı ile Yalova'dan İç Anadolu Bölgesi'ne ve Ege ile Akdeniz Bölgeleri'ne ulaşmak mümkündür. Yalova-Kocaeli karayolu bağlantısı ise, Yalova'nın aynı zamanda İstanbul'a ve İç Anadolu'ya açılan diğer önemli bağlantısıdır.

**Tablo 8. Yalova'nın Çevre İl ve İlçelere olan Karayolu Uzaklığı**

Çevre İl ve İlçeler	Km	Yalova'nın ilçeleri	Km
Bursa	69 km	Altınova	27 km
Gemlik	43 km	Armutlu	51 km
Orhangazi	21 km	Çınarcık	16 km
Karamürsel	30 km	Çiftlikköy	4 km
Gölcük	50 km	Termal	12 km
Kocaeli	63 km		
İstanbul	174 km		

**Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, Mesafe Sorgulama Sistemi verilerinden derlenmiştir.**

Yalova, coğrafi konumu ve İstanbul, İzmit ve Bursa illeri gibi belirli merkezlere olan yakınlığı

Yalova-İstanbul arasında şehir hatları yolcu vapurları ve deniz otobüsleri ile sadece yolcu taşımacılığı gerçekleştirilirken, arabalı vapurlarla araç ve yolcu taşımacılığı, feribot seferleriyle ise yük, yolcu ve araç taşımacılığı yapılmaktadır. Yalova'dan İstanbul ve Kartal'a düzenli ekspres ve deniz otobüsleri, Armutlu' dan İstanbul' a deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Ayrıca Yalova'dan Yenikapı'ya ve Pendik'e feribot seferleri ile Topçular İskelesi'nden Eskişehir' a arabalı vapur seferleri de yapılmaktadır.

Bölgenin turizme yönelik aktivitesinin artmasını sağlayacak olan Yat Limanı, Yalova merkezde hizmete girmiştir. Yat Limanı, Marmara Denizi'nde İstanbul Marinaları haricinde tek Marinadır. Maksimum 30 metre boyunda toplam 240 deniz, 80 karapark yat bağlama kapasitesine sahiptir.

Konumu itibari ile Karadeniz ve Ege Denizi arasında seyir eden yatların transit duraklama noktasıdır.

Yalova bugün için havayolu ulaşımına sahip değildir. Fakat Çiftlikköy ilçesinde Hava Harp Okulu'na ait olan ve Yalova-İzmit Karayolu üzerinde bulunan bir adet askeri havaalanına sahiptir. Yalova, komşuluğunda yer alan Bursa- Yenişehir Hava Limanı ve Kocaeli- Cengiz Topel Hava Limanı ile yurt içi uçak seferlerinden, İstanbul - Atatürk Hava Limanı ve Sabiha Gökçen Hava Limanları ile de hem yurt içi hem de yurt dışı uçak seferlerinden faydalanılabilir.

Çiftlikköy ilçesinin İzmit-Yalova Yolu'nun üzerinde yer alması karayolu ulaşımını kolaylaştırmaktadır. İstanbul'a ve Kocaeli'ne karayolu bağlantısı, Osmangazi Köprüsü sayesinde daha kısa sürede sağlanmaktadır. İlçenin kuzeyinde, doğu-batı istikametinde uzanan İzmit-Bursa karayolu, ilçe merkezi ile kent merkezini birbirine bağlamaktadır.

Çiftlikköy'de direkt olarak deniz ulaşımı bulunmamaktadır. Yalova Merkez'de bulunan İDO (İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.) tarafından Yalova-Pendik ve Yalova-Yenikapı seferleri ile denizyolu ulaşımı sağlanmaktadır.

Çiftlikköy ilçesine havayolu ulaşımı, 66 km uzaklıktaki Bursa Yenişehir Havalimanı'ndan, 87 km uzaklıktaki DHMİ Kocaeli Cengiz Topel Havalimanı'ndan, 57 km uzaklıktaki Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan ve 128 km uzaklıktaki İstanbul Havalimanı'ndan sağlanmaktadır.

Çiftlikköy ilçesi, Bursa'ya 71 km, İstanbul'a 173 km, Edirne'ye 405 km, Çanakkale'ye 337 km, İzmir'e 393 km uzaklıktadır. Ayrıca ilçe, Ankara'ya 402 km, Sinop'a 630 km, Trabzon ve Erzurum illerine ise sırasıyla 1008 km ve 1180 km mesafededir. Çiftlikköy, Antalya'ya 615 km, Adana'ya 928 km ve Şanlıurfa'ya 1196 km uzaklıkta yer almaktadır.

Çiftlikköy ilçesi, 4 km uzaklık ile Yalova merkeze en yakın ilçedir. Kent Termal ilçesi'ne 16 km, Çınarcık ilçesi'ne 20 km, Altınova ilçesi'ne 23 km, Armutlu ilçesi'ne ise 55 km mesafededir.

## 2. KENTİN MEKÂN OLUŞUMU

### 2.1. Tarihsel Gelişim

Yalova'nın kuruluşu ile ilgili kesin bilgiler olmamakla beraber, M.Ö. 7. yüzyılda Trakya'dan Küçük Asya'ya geçerek Marmara Denizi'nin doğusunda bir krallık kuran Bithynialılar (Bitinyalılar) tarafından bir yerleşim yeri olarak kurulduğu tahmin edilmektedir. M.Ö. 74'te Roma İmparatorluğu yönetimine giren yöre, M.S. 395 yılında Roma ikiye ayrılınca Doğu Roma yani Bizans İmparatorluğu sınırları içinde kalmıştır.

Ancak bölge tarihiyle birlikte yorumlandığında Hitit dönemine kadar uzandığı tahmin edilmektedir. Başlangıçta kesin bilgiler olmadığı için tek başına tarihini ortaya çıkarmak mümkün olmamıştır. Buluntulardan edinilen varsayımlara göre Yalova Prehistorik çağda bir geçit yeridir. Bu bölgede M.Ö. 1200 yılında Frigler, M.Ö. 700 yıllarında da Bithynler egemen olmuşlardır. M.Ö. 74'te Roma'luların 13 yönetimine giren yöre, MS.395 yılında Roma ikiye ayrılınca Yalova, Doğu Roma yani Bizans sınırları içinde kalmıştır. Bugünkü Yalova Kaplıcaları'nın tarih içinde önemli bir yeri vardır. 1075 yılında İznik'i alarak başkent yapan Kutalmışoğlu Süleyman Şah kısa sürede Yalova, Karamürsel ve İzmit'i de alarak İstanbul kapılarına dayandı. Ancak 1086'da Süleyman Şah'ın ölümünden sonra başlayan Haçlı seferleri sırasında tüm bölgeyle birlikte Yalova'da büyük yıkıma uğramıştır. 27 Temmuz 1302 tarihinde yapılan Bafeus Muharebesinden sonra Yalova ve civarı kesin olarak Türk hâkimiyetine girmiştir. Bafeus Muharebesinin bugünkü Altınova yakınlarında olduğu bilinmektedir.

Yalova'nın Osmanlı topraklarına katıldığı dönemde buralarda Rum ve Ermeni nüfus hâkimdi. Giderek Müslüman Türk nüfus artmaya başladı. Yalova 1867'de Bursa Merkez Sancağına bağlı bir kaza iken 1901'de bağımsız İzmit Sancağına bağlandı. Kurtuluş Savaşı sırasında Yunan Askeri birliklerince işgal edilen Yalova, verdiği büyük mücadele ile 19 Temmuz 1921 tarihinde düşman işgalinden kurtulmuştur. Kurtuluş Savaşı sonrasında 19 Ağustos 1929 tarihinde ilk defa Yalova'ya gelen Atatürk, Termal 'in yeniden ihya edilmesini sağlamıştır.

Yalova'yı adeta yazlık başkent yapan Atatürk'ün isteği üzerine 1930'da İstanbul ilçeleri arasına katılan Yalova, 1995 yılında ise İstanbul İl'inden ayrılarak müstakil il yapılmıştır. Yalova'nın, 5 Haziran 1995 tarih ve 550 sayılı Kanun Hükmündeki Kararnamenin, 6 Haziran 1995 tarih ve 22305 sayılı Resmi Gazetede yayınlanması ile il statüsüne kavuşması ile Yalova ilçesi Yalova İl'i'nin merkez ilçesi olmuştur (Yalova Belediyesi).

Çiflikköy ise; I. yüzyılda, bugünkü Hersek Köyü'nün yanında önemsiz bir yerdi. Justinyen devrinde Hersek-İznik yolu önem kazanınca, Pylai kenti de büyük gelişme göstermiştir. 1097 yılında 1. Haçlı Seferi'nde, Latin ordularının bir kısmı buradan geçmiştir. 1146'da Manvel

Kommenos birtakım Hıristiyan göçmenleri Pylai'ye yerleştirmiştir. 93 harbinden sonra Bulgaristan'ın Şumnu kasabasından gelenler tarafından iskan edilen bölgeye, 1923'ten sonra Kafkasya'dan gelenler yerleşmiştir. Çiftlikköy, eski Roma İmparatoru Büyük Konstantin'in annesi Helena'nın doğduğu ve adını verdiği Helenapolis şehri'nin bulunduğu yerdir. Köydeki Kara Kilise kalıntıları, Helenapolis'in kalıntılarıdır. Çiftlikköy adı, 1932 yılında, Atatürk tarafından verilmiştir. Eski adı Kadı Çiftliği böylece kaldırılmıştır.

### 3. FİZİKSEL YAPI - ÇEVRESEL KAYNAKLAR

#### 3.1. Topoğrafik Durum

Çiftlikköy ilçesi, Marmara Denizi'nin güneyinde, Gemlik Körfezi'nin kuzeyinde, kıyı şeridinde bulunmaktadır. Yerleşme kuzeyden güneye doğru yükselen bir topografyaya sahiptir. İlçe sınırlarından başlayıp Altınova ilçesine kadar uzanan ve Taşköprü beldesinden geçen oldukça verimli Taşköprü Ovasına sahiptir. İl bütünde vadi oluşumunun en çok gözlemlendiği ilçelerden biri Çiftlikköy ilçesidir.

#### 3.2. İklim ve Yağış Durumu

Yalova, Karadeniz ve Akdeniz iklimleri arasında geçiş niteliği taşıyan makro-klima tipi Marmara (geçiş) iklimine sahiptir. Yazları kurak ve sıcak, kışları ise ılık ve yağışlı geçmektedir. Yalova'nın yıllık ortalama sıcaklık değeri 14,6 °C'dir. En soğuk ay ortalama sıcaklığı 6,6 °C, en sıcak ay ortalama sıcaklığı 23,7 °C'dir. Deniz suyu sıcaklığı; en yüksek Ağustos ayında 22,9 santigrat derece, en düşük Şubat ayında 7,4 santigrat derece olmaktadır. En düşük sıcaklıklar ocak, şubat aylarında yaşanırken, en sıcak ay temmuz ayıdır.

Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün 1931-2020 yılları ölçüm periyoduna göre, Yalova'da ortalama en yüksek sıcaklık Ağustos ayında 28,5 °C iken ortalama en düşük sıcaklık 3,2 °C Ocak ayında görülmektedir. Ortalama güneşlenme süresi en fazla 9,2 saat ile Temmuz ayında görülmektedir. En az güneşlenme süresi ise 1,6 saat ile Aralık ayındadır.

Ortalama yağışlı gün sayısı en fazla yağış 15 gün ile Aralık ve Ocak aylarında görülürken, en az ortalama yağışlı günler ise 4,3 gün ile Ağustos ayında görülmektedir. Aylık toplam yağış miktarı ortalama 113,7 mm ile en fazla Aralık ayında, 24,6 mm ile en az Temmuz ayında olmaktadır.

1931-2020 yılları arasında yapılan değerlendirmeye göre, Yalova'da tespit edilen en yüksek sıcaklık Haziran ayında 42,1 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise Şubat ayında -11 °C olarak belirlenmiştir.

Tablo 9. Yalova İli İklim Verileri

YALOVA	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
<b>Ölçüm Periyodu (1931 - 2020)</b>													
<b>Ort. Sıcaklık (°C)</b>	6.5	6.9	8.4	12.2	16.8	21.1	23.4	23.4	20.1	16.1	12	8.7	14.6
<b>Ort. En Yüksek Sıcaklık (°C)</b>	10	10.7	12.6	16.9	21.4	26	28.4	28.5	25.1	20.7	16.3	12.2	19.1
<b>Ort. En Düşük Sıcaklık (°C)</b>	3.2	3.5	4.6	8	12.2	15.9	18.1	18.3	15.2	12	8.3	5.4	10.4
<b>Ort. Güneşlenme Süresi (saat)</b>	2	3.1	4.3	5.6	7.4	8.7	9.2	8.6	7.1	4.8	2.6	1.6	5.4
<b>Ort. Yağışlı Gün Sayısı</b>	15.3	13.3	12.6	11.4	9	6.4	4.5	4.3	6.9	10.3	11.9	15.1	121
<b>Aylık Toplam Yağış Miktarı Ort. (mm)</b>	91.8	72.1	72.4	51.4	39.2	40	24.6	31.4	55	83.8	80.2	113.7	755.6
<b>Ölçüm Periyodu (1931 - 2020)</b>													
<b>En Yüksek Sıcaklık (°C)</b>	25	27.2	32	36.5	37	42.1	39.2	40.2	37.5	36.6	29.7	27.4	42.1
<b>En Düşük Sıcaklık (°C)</b>	-9.6	-11	-7.4	-1.6	-1.2	7.1	10	10.3	6	1.3	-3.2	-9.2	-11

**Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2020**

Çiftlikköy'de sıcak ve ılıman iklim hakimdir. Yıllık ortalama sıcaklık 15 °C'dir. Ortalama sıcaklık en yüksek 24.7 – 24.9 °C ile Temmuz ve Ağustos aylarında olmaktadır. Ortalama sıcaklığın en düşük olduğu ay ise 5.5 °C ile Ocak ayıdır ve yıl içindeki minimum sıcaklık olan 2.5 °C de yine Ocak ayında görülmektedir. Yıl içindeki maksimum sıcaklık ise 29.6 °C ile Ağustos ayında görülmektedir. Yalova ile karşılaştırıldığında Çiftlikköy, sıcaklığın diğer illere ve merkeze göre daha düşük olduğu bir ilçedir.

Çiftlikköy, kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış almaktadır. 27 mm yağışla Temmuz, yılın en kurak ayıdır. Ortalama 107 mm yağış miktarıyla en fazla yağış da Aralık ayında görülmektedir. Bölgenin nemli olması sebebiyle ilçede nem oranı yıllık ortalama %72,8'dir. Nem oranının en yüksek olduğu aylar ise Aralık ve Ocak'tır.

İlçede, Karadeniz iklimi etkileri ile Aralık, Ocak, Şubat ayları genelde yağışlı geçmekte olup, yaz mevsimleri genelde daha az yağışlı geçmektedir. Yağmurlu gün sayısı aylık en fazla 10 gün ile kış aylarında görülmektedir, en az yağışlı gün sayısı ise temmuz ve ağustos aylarında 3'er gün olarak görülmektedir.

Çiftlikköy'ün yıllık ortalama güneşlenme süresi 8,33 saattir. Güneşli saatlerin en fazla olduğu ay 11,6 saat ile Haziran ve Temmuz ayları iken, en az güneşli saatler ortalama 5 saat ile Aralık ve Ocak aylarıdır.

**Tablo 10.Çiftlikköy İklim Verileri**

ÇİFTLİKKÖY	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
<b>Ort. Sıcaklık (°C)</b>	5.5	6.4	8.9	12.7	17.6	22.1	24.7	24.9	21.3	16.5	12	7.4
<b>Min. Sıcaklık (°C)</b>	2.5	2.9	4.7	8.1	12.9	17.4	19.9	20.6	17.6	13.5	8.8	4.6
<b>Maks. Sıcaklık (°C)</b>	8.7	10.1	13.1	17.2	21.9	26.4	29.4	29.6	25.5	20.1	15.5	10.5
<b>Yağış / Yağış (mm)</b>	93	78	79	55	42	42	27	29	54	78	80	107
<b>Nem (%)</b>	80	78	75	74	71	67	64	65	68	75	77	80
<b>Yağmurlu Günler (g.)</b>	10	9	8	6	5	5	3	3	5	7	7	10
<b>Güneşli Saatler (s)</b>	5.1	5.9	7.4	9.3	10.7	11.6	11.6	10.7	9.2	7	6.3	5.2

**Kaynak: tr.climatedata.org.2021**

### 3.3. Bitki Örtüsü

Bölgenin hâkim bitki örtüsünü genellikle merkezdeki ve güneydeki dik yamaçları ve vadileri kaplayan ve yaprak döken ağaçlardan meydana gelen ormanlar oluşturmaktadır. Aynı şekilde, yüksek alanlardaki ve sarp yamaçlardaki çamlıklarda bazı çıplak ve yeniden dikim yapılmış yerler görülmekte ve bunların ticari amaçlı kereste üretiminde kullanıldığı anlaşılmaktadır. Bu çamlıklar önemli oranda kozalaklı türleri içermektedir. Denize yakın bölgelerdeki yüksek ve dik yamaçlar çoğunlukla makilik ve kayalıklarla kaplıdır ve bitki örtüsü sık ve bodur çalılıklar ve yer yer çıplak kayalık zemin şeklindedir. Göreceli olarak dik eğimlere sahip yüksek alanlarda kalmalarına rağmen platolar ve vadi yamaçlarında halen tarım yapılmaktadır.

Çiftlikköy ilçesi merkezinde yapılaşmış alan dışındaki alanlar incelendiğinde bölgenin orta ve güney kısmında sulanamayan ekilebilir alanların bulunduğu görülmektedir. Alanın batısında sürekli sulanan alanlar yer alırken yerleşik alana bitişik orta kısımda mera alanları yer almaktadır.



Doğu kısımları incelendiğinde ise karışık tarım alanları ve doğal bitki örtüsü ile bulunan tarım alanlarının hâkimiyeti görülmektedir.

### 3.3.1. Orman Durumu

Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsü ile kaplıdır. Ormanlar ilin yaklaşık %58'ini kaplar. Ormanlık alanlarda genellikle kayın, meşe, gürgen, kızılıçık, kestane ve ihlamur ağaçları görülür.

## 3.4. Jeolojik-Jeoteknik Durum, Deprem, Akarsular ve Taşkın Durumu, Toprak Kabiliyeti, Sulama

### 3.4.1. Jeolojik-Jeoteknik Durum

Jeoloji, Dünya'nın dış kabuğunu oluşturan ve litosfer olarak adlandırılan taş kürenin yapısını, içeriğini ve zaman içinde geçirdiği evrimsel süreçleri inceleyen bir bilim dalıdır. Bu alan, yer kabuğunun fiziksel ve kimyasal özelliklerini araştırmanın yanı sıra, Dünya'nın geçmişinde gerçekleşmiş olayları anlamak için de kritik bir rol oynar. Jeolojinin bir alt dalı olan stratigrafi ise, kayaçların tabakalanma düzenini ve bu düzenin tarih boyunca oluşan jeolojik olaylarla ilişkisini ele alır. Yer kabuğunu oluşturan tabakaların, birbirleriyle olan bağlarını ve içerdikleri fosil ile çevresel özelliklerini inceleyen stratigrafi, Dünya'nın geçmişine dair kapsamlı bir bakış sunar.

Yer kabuğundaki kayaç birimleri, "formasyon" adı verilen özgün özelliklere sahip katmanlardan oluşur. Formasyonlar, belirli bir bölgedeki jeolojik süreçler sonucunda oluşmuş ve kendine özgü fiziksel ya da kimyasal nitelikler kazanmış kayaç topluluklarıdır. Bu birimler, geniş bir alana yayılarak haritalarda gösterilebilir ve altlarındaki ya da üstlerindeki diğer tabakalardan ayırt edilebilir. Aynı zamanda, formasyonlar genellikle buldukları dönemin çevresel koşullarını ve fosil içeriğini yansıtan fasiyes özelliklerini barındırır. Daha küçük birimler ise, formasyonların altında yer alan üyeler ve onların daha da detaylı alt bölümleri olan tabakalardır. Tüm bu yapılar, Dünya'nın jeolojik tarihini anlamada önemli bir temel oluşturur.

Yalova ilinde, Paleozoyik dönemden günümüze kadar farklı jeolojik dönemlere ait çeşitli litolojik birimler yüzeylenmektedir. Bölgenin temelinde, Prekambriyen ile Alt Paleozoyik yaşlı olduğu tahmin edilen Pamukova Metamorfikleri ve daha az metamorfizmaya uğramış Alt Triyas-Kretase yaşlı İznik Metamorfikleri bulunmaktadır. Bu temel üzerinde, sırasıyla Üst Kretase yaşlı Bakacak Formasyonu ile Üst Paleosen-Orta Eosen yaşlı İncebel Formasyonu ve Eosen yaşlı Sarısu Formasyonu yer alır. Bu birimler, sedimanter ve volkano-sedimanter özellikleriyle dikkat çeker.

Eosen döneminde, bölgeye Fıstıklı Granitoyidi yerleşmiş, bu süreç bölgenin jeolojik yapısında önemli bir etki yaratmıştır. Daha üst seviyelerde ise Miyosen yaşlı Kılıç Formasyonu, Üst Miyosen-Alt Pliyosen yaşlı Yalakdere Formasyonu ve Pleyistosen dönemine ait denizel seki çökelleri ile güncel alüvyonlar gözlenmektedir.ve Pleyistosen yaşlı denizel seki çökelleri ile güncel alüvyonlar yer alır.

Çiftlikköy ilçesinin jeolojik yapısı, iki ana birimden oluşmaktadır: Kuvaterner yaşlı alüvyonlar ve Sarmasiyen yaşlı Kılıç Formasyonu. Sahil kesiminde ve eğimin az olduğu iç bölgelerde, özellikle Marmara Denizi'ne doğru akan derelerin bulunduğu alanlarda alüvyon topraklar yaygındır. Alüvyon birimlerinin dışında, dağlık alanlarla alüvyon bölgeleri arasında kıltaşı, kireçtaşı ve kumtaşı içeren litolojik yapılar hakimdir. Bu birimlerin oluşturduğu litasyon türü "Tk" olarak adlandırılır ve ilçede baskın jeolojik tür olarak karşımıza çıkar. Dağlık bölgelerde ise "Kb," "Pms," "Ti" ve "Ts" olarak adlandırılan farklı litasyon türlerine rastlanmaktadır. Bu çeşitlilik, Çiftlikköy'ün zemin yapısında hem alüvyon hem de kayaç özelliklerinin etkili olduğunu gösterir.

Çiftlikköy ilçesine ilişkin hazırlanan, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışması, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 16.06.2016 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu çalışma kapsamındaki alanlar, yerleşime uygunluk açısından üç kategoride değerlendirilmiştir:

- Önlemler Alan-1.1: Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar
- Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar

### **Önlemler Alan – 1.1 (Ö.A-1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar**

Sahil kısmında yer alan bu alanların jeolojisini yaşlı Alüvyonlar oluşturmaktadır. Topografik eğimin %0 – 10 arasında olduğu alanda yapılan sondaj çalışmalarında 2,00 – 5,00 metre civarında yeraltı suyuna rastlanılmıştır. Bu alanlarda yapılan sondaj çalışmalarında zeminin üst seviyelerde gevşek – orta sıkı kumlardan ve orta katı – katı kilerden, alt seviyelerde katı – çok katı kıvam aralığında killerden oluştuğu belirlenmiştir. Ayrıca yapılan oturma, şişme ve taşıma gücü hesaplarında, oturma ve şişme miktarının yer yer yüksek ve taşıma gücü değerlerinin düşük olduğunu göstermektedir. Heterojen yapıya sahip birimde farklı oturmaların belirlendiği göz ardı edilmemelidir. Bu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Sivilaşma Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup, ÖA-1.1 olarak ifade edilmiştir. Bu alanlarda:

- Yapılan sıvılaşma analizlerinde inceleme alanının genelinde sıvılaşma riski belirlenmiştir. Temel ve zemin etütü çalışmalarında sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerek görülmesi halinde belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Taşıma gücü ve oturma problemlerine karşı alınacak önlemler ile temel tipi ve derinliği zemin etütlerinde belirlenmelidir.
- Yer altı suyu ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemi ve izolasyon teknikleri uygulanmalıdır.
- Tüm kazılarda kazı öncesi yol, altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ayrıntılı irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

### **Önlemler Alan – 2.1 (Ö.A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında topoğrafik eğim değerlerinin %20'inin üzerinde olduğu ve jeolojisinin Kılıç Formasyonundan oluştuğu kısımlardır. Yapılan sondajların yaklaşık 3,00 – 6,00 metre civarında yeraltı suyuna rastlanılmıştır. Yapılan arazi gözlemlerinde inceleme alanında heyelan, akma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ayrıca inceleme alanı yakın çevresinde Kılıç Formasyonunda oluşan şev ve yarmalarda formasyona ait birimin duraylı olduğu gözlenmiştir. Bu alanlarda yapılacak kazı çalışmaları ve yamaçlara gelecek aşırı yüklenme nedeniyle eğim ve litolojiye bağlı olarak yamaç boyu duyarsızlıklara sebep verebilecektir. Bu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup, ÖA-2.1 olarak ifade edilmiştir. Bu alanlarda:

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında; planlanacak yapı yükleri ve yapılacak kazılara hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Kılıç formasyonuna ait birimi üstte yer alan seviyelerinde yeraltı suyuna bağlı olarak stabilite sorunlarının gelişeceği ve bu sorunların tüm yamaç boyunca etkili olabileceği kanaatine varıldığından, inceleme alanında stabiliteye yönelik önlemler yamaçlar boyunca alınmalıdır.
- Yüzey suları, yeraltı suları ve atık sularını inceleme alanında toplanmasını engelleyecek drenaj sistemleri oluşturulmalı ve sular ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Kontrolsüz kazı yapılmamalı, yapılacak derin kazılarda, oluşacak şevler uzun süre açık bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa yöntemleri ile desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.

- Yeraltı ve yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşması sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Zemin etüt çalışmalarında; temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik özellikleri ile stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

### **Önlemlenilen Alan – 5.1 (Ö.A-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında sahil kenarı dışında yer alan ve Alüvyondan oluşan alanlardır. Topografik genel eğim %0 – 10 arasında belirlenmiş olup, büyük oranda küllü yer yer siltli kumlu malzemelerden oluşan birimlerden oluşması, oturma ve şişme gibi zemin problemlerinin tespit edilmesi açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup, ÖA-5.1 olarak ifade edilmiştir. Bu alanlarda:

- Bu alanlar için yapılan sıvılaşma analizlerinde sıvılaşma riski belirlenmemiştir. Ancak temel ve zemin etüt çalışmalarında sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerek görülmesi halinde belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Heterojen yapıya sahip alan birimde yapı temelinde farklı oturma beklendiğinden homojen zeminler seçilmeli veya uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yeraltı suyu ve atık suların yapı temellerine ulaşması engelleyecek drenaj sistemi ve izolasyon teknikleri uygulanmalıdır.
- Tüm kazılarda kazı öncesi yol, altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Temel ve zemin etütlerinde temel derinliği, temel tipi ve temelin oturacağı seviyenin sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü gibi mühendislik parametreleri irdelenmeli alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri ile mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

### **Uygun Olmayan Alan (UOA)**

Planlama alanı sınırlarında 4 lokasyonda, heyelan afeti sebebiyle Bakanlar Kurulunca alınan Afete Maruz Bölge Kararı bulunmaktadır. Cami Bayırı Mevkiinde 2 alan Bakanlar Kurulunun 05.03.1999 gün ve 99/12542 sayılı "Afete Maruz Bölge Kararı" ile (AMB-1), Şakşak Mevkiinde bulunan 2 alan Bakanlar Kurulunun 20.08.1997 gün ve 97/9895 sayılı "Afete Maruz Bölge Kararı" (AMB-2) ile Afete Maruz Bölge olarak ilan edilmiştir. Çalışma kapsamında Afete Maruz Bölge Kararı olan bu alanlar inceleme alanı dışında tutularak aynen korunmuş olup, yerleşime uygunluk derecelendirilmesi yapılmamıştır. Ayrıca Çiftlikköy Belediyesi sınırlarında daha önce farklı firmalar tarafından yapılan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında Uygun

Olmayan Alan olarak değerlendirilen alanlar bu çalışmada korunmuş inceleme alanı dışında tutularak yerleşime uygunluk derecelendirilmesi yapılmamıştır.

### ***Uygun Olmayan Alanlar – 2.1 (UOA-2.1)***

Heyelan Riskli Bölgeler; 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında "UOA-2.1" simgesi olarak gösterilen bu alanlar, inceleme alanında jeolojisinin Kılıç Formasyonuna ait topografik eğimin genel olarak yüksek olduğu (%40+) alanlardır. Bu alanlarda kazı işlemi yapılması durumunda yamaç stabilitesi bozulacak ve yamaç boyunca kütle hareketi gelişebilecektir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar- Heyelan Riskli Bölgeler olarak değerlendirilmiş olup, UOA-2.1 olarak ifade edilmiştir. Bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmemelidir.

#### 3.4.2. Dereler-DSİ Durumu

Çiftlikköy ilçesi sınırlarında yer alan dere sistemleri, bölgenin doğal drenaj yapısını şekillendirmektedir. İlçe genelindeki dereler hem doğal ekosistemlerin devamlılığı hem de tarımsal alanların su ihtiyacının karşılanması açısından önem arz etmektedir.

Çiftlikköy ilçesinde farklı büyüklükte dere ve yan kollar bulunmaktadır. Bu dereler, genellikle doğudan batıya doğru akış göstererek Marmara Denizi'ne ulaşmaktadır. Ancak, bazı bölgelerdeki dere yataklarında daralma, tıkanıklık ve taşkın riski gözlemlenmektedir.

Devlet Su İşleri (DSİ), bölgede dere ıslahı, taşkın önleme ve su kaynaklarının korunmasına yönelik çeşitli projeler yürütmektedir. Çiftlikköy özelinde:

- Bazı dere yataklarında ıslah çalışmaları tamamlanmış, taşkın riski minimize edilmiştir.
- DSİ'nin kontrolünde düzenli bakım ve temizleme çalışmaları yapılmaktadır.
- Bazı derelerde, su debisi ve kirlilik oranlarının düzenli olarak izlenmesi sağlanmaktadır.

### 3.5. Sit Alanları, Tescilli Yapı ve Varlıklar

Yalova ilinde, 19 sit alanı bulunmaktadır. Çiftlikköy ilçesinde de T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kocaeli Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafında ilan edilen Siteler Mahallesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile Kara Kilise I. Derece Arkeolojik Sit Alanı yer almaktadır.

**Tablo 11: İlde Bulunan Sit Alanları**

İlçe Adı	Sit Türü ve Derecesi	Sit Adı
Altınova	III. Derece Arkeolojik Sit	Zeytinlik Mevkii III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Altınova	II. Derece Arkeolojik Sit	Çobankale II. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Altınova	III. Derece Arkeolojik Sit	Dipgölcük Mevkii III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Altınova	II. Derece Arkeolojik Sit	Hersek Köyü Helenopolis Kalıntıları II. Derece Arkeolojik Sit
Altınova	II. Derece Arkeolojik Sit	Hersek Külliye Alanı I. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Altınova	III. Derece Arkeolojik Sit	Havuzdere Köyü Mezarlığı III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Çınarcık	II. Derece Arkeolojik Sit	Şenköy Engere Mevkii II. Derece Arkeolojik Sit Alanı
<b>Çiftlikköy</b>	I. Derece Arkeolojik Sit	Siteler Mahallesi I. Derece Arkeolojik Sit Alanı
<b>Çiftlikköy</b>	III. Derece Arkeolojik Sit	Siteler Mahallesi III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
<b>Çiftlikköy</b>	I. Derece Arkeolojik Sit	Kara Kilise I. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Merkez	I. Derece Arkeolojik Sit	Soğucak Köyü Kaya Mezarı I. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Termal	III. Derece Arkeolojik Sit	Termal III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Termal	I. Derece Arkeolojik Sit	Termal I. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Termal	Tarihi Sit	Termal Tarihi Sit Alanı
Termal	II. Derece Arkeolojik Sit	Akköy 2 Tümülsü II. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Termal	II. Derece Arkeolojik Sit	Yenimahalle Mezarlığı II. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Termal	II. Derece Arkeolojik Sit	Akköy 1 Tümülsü II. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Termal	II. Derece Arkeolojik Sit	Akköy II. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Termal	III. Derece Arkeolojik Sit	Akköy III. Derece Arkeolojik Sit Alanı

**Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı**

Yalova ilinde birçok tescilli yapı ve sivil mimarlık örneği bulunmasına karşın Çiftlikköy ilçesinde tescile konu, herhangi bir yapı ve sivil mimarlık örneği bulunmamaktadır.

#### 4. KENTSEL NÜFUS-DEMOGRAFİK YAPI

TÜİK verilerine göre, Çiftlikköy ilçesinin 2023 yılı nüfusu 53.858 olarak kaydedilmiştir. İlçenin nüfus gelişim süreci, tarihsel olarak şu şekilde özetlenebilir:

- **1965-1975 Dönemi:** Bu yıllar arasında Çiftlikköy, İstanbul İli Yalova İlçesi Merkez Bucağı'na bağlı bir yerleşim birimi olarak geçmektedir. Günümüzde mahalle statüsünde olan Sultaniye, o dönemde köy statüsüne sahipti.
- **1980-1985 Dönemi:** Çiftlikköy, İstanbul İli Yalova İlçesi Merkez Bucağı'na bağlı bir yerleşim birimi olmaya devam etmiş, Sultaniye ise yine aynı bucak sınırları içinde köy statüsünde yer almıştır.
- **1990 Yılı:** Çiftlikköy, İstanbul İli Yalova İlçesi Merkez Bucağı'na bağlı Çiftlikköy Belde Belediyesi olarak yapılandırılmış, Sultaniye Mahallesi ise köy statüsünü korumuştur.
- **2000 Yılı:** Yalova'nın il olmasıyla birlikte, Çiftlikköy, Yalova İli Çiftlikköy İlçe Belediyesi statüsüne kavuşmuştur. Bu dönemde Sultaniye Mahallesi, Yalova İli Çiftlikköy İlçesi'ne bağlı bir köy statüsünde kalmıştır.

Bu tarihsel süreç, Çiftlikköy'ün idari yapısında ve nüfus dinamiklerinde önemli değişimlerin yaşandığını göstermektedir.

Çiftlikköy ilçesinin 2007 ile 2023 yılları arası kır ve kent nüfus değişimi incelenmiştir. Kent nüfusu ve nüfus artış göstermekte iken kır nüfusu 2007-2010 yılları arasında %5,6 artış göstermiş olup, 2011-2016 yılları arasında %26 azalma gözlenmektedir. 2016-2023 yılları arasında ise %13,3 artış gözlenmektedir.

İlçenin 2007 yılı kır nüfusu 8.756 ve kent nüfusu 15.290 kişi olmak üzere toplam nüfusu 24.046 kişi iken 2023 yılı kır nüfusu 7.891 ve kent nüfusu 45.967 kişi olmak üzere toplam nüfusu 53858 kişidir. 2007 ile 2023 yılları arasında Çiftlikköy nüfusu %124 artış göstererek 2 katını aşmıştır.

**Tablo 12. Çiftlikköy Yıllara Göre Kır ve Kent Nüfus Değişimi (TÜİK, 2023)**

Yıl	KIR	KENT	TOPLAM
2007	8.756	15.290	24.046
2008	8.996	16.634	25.630
2009	9.187	17.052	26.239
2010	9.249	17.520	26.769
2011	9.102	18.538	27.640
2012	6.949	21.905	28.854
2013	6.926	23.858	30.784
2014	6.819	25.604	32.423
2015	6.831	27.263	34.094
2016	6.841	28.787	35.628
2017	6.994	29.901	36.895
2018	7.337	31.773	39.110
2019	7.114	34.768	41.882
2020	7.190	37.618	44808
2021	7,350	41,018	48368
2022	7,427	43,547	50974
2023	7.891	45.967	53.858

**Kaynak: Adrese Dayalı Veri Kayıt Sistemi, TÜİK,2023**



## 5. SOSYAL YAPI

2004 yılında DPT tarafından İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması'nda 872 ilçenin ve 2017 yılında T.C. Sanayi Ve Teknoloji, Bakanlığı tarafından İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması'nda 950 ilçenin gelişmişlik sıralaması belirlenmiştir.

2004 yılında yapılan araştırmada Yalova'nın ilçeleri içerisinde Çiftlikköy 2. düzey gelişmişlik grubunda yer almakta olup 872 ilçe içinde ise 1.10206 endeks puanı ile 101. sırada yer almaktadır. 2017 yılında yapılan araştırmada ise Yalova ilçeleri içerisinde Çiftlikköy 4. sırada yer almakta olup 950 ilçe içinde ise 0,467 endeks puanı ile 241.'ya gerilemiştir. Çiftlikköy ilçesi 2. Derece gelişmiş grubu içerisinde yer almaktadır.

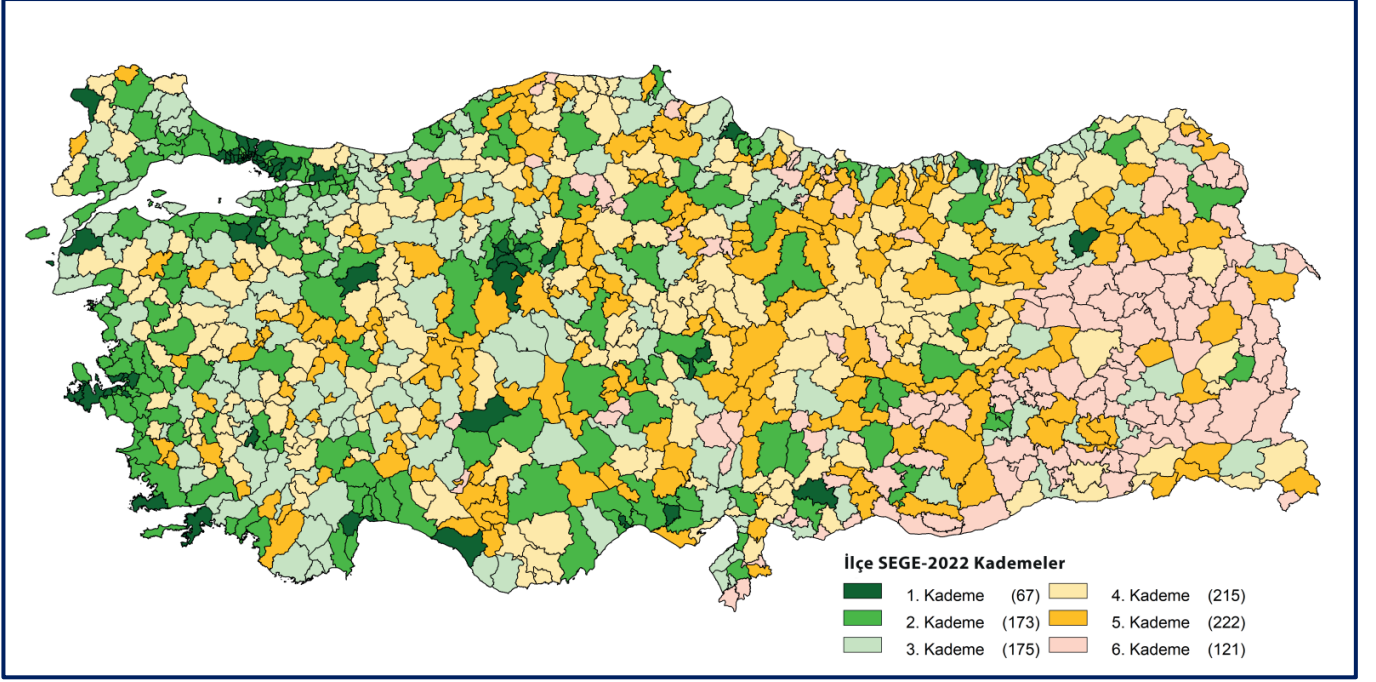
Planlama alanının yer aldığı Çiftlikköy ilçesi, 2017 SEGE kademelendirilmesine göre 1. Kademe merkez olan İstanbul, bursa ve Kocaeli illerinin etkisi altındadır.

**Tablo 13. Yalova İli İlçelerinin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması**

İlçeler	2003 Yılı			2017 Yılı			2022 Yılı		
	872 İlçe İçindeki Sırası	Gelişmiş Grubu	Gelişmişlik Endeksi	970 İlçe İçindeki Sırası	Gelişmiş Grubu	Gelişmişlik Endeksi	973 İlçe İçindeki Sırası	Gelişmiş Grubu	Gelişmişlik Endeksi
<b>Merkez</b>	26	2	2,423	94	1	1,288	111	1	1,137
<b>Çınarcık</b>	88	2	1,174	223	1	0,557	292	5	0,141
<b>Çiftlikköy</b>	101	2	1,102	241	2	0,467	158	2	0,828
<b>Altınova</b>	102	2	1,099	260	2	0,370	209	3	0,556
<b>Armutlu</b>	115	2	1,028	293	2	0,252	331	6	0,029
<b>Termal</b>	140	2	0,780	395	2	0,035	286	4	0,158

**Kaynak: DPT (Kalkınma Bakanlığı), İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (2011), Ankara ve T.C. Sanayi Ve Teknoloji, Bakanlığı, Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü, İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (2017), Ankara ve T.C. Sanayi Ve Teknoloji, Bakanlığı, Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü, İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (2022).**

Şekil 1: SEGE-2022 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademeleri Haritası



**Kaynak:** T.C. Sanayi Ve Teknoloji, Bakanlığı, Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü, İlçelerin Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (2022)

## 6. EKONOMİK YAPI

Çiftlikköy'ün ekonomisi tarım, çiçekçilik ve sınırlı ölçüde hayvancılık faaliyetlerine dayanmaktadır. Tarımda en önemli ürünler sebze, meyve ve süs bitkileridir. İlçede toplam 34.378 dekar tarım alanı bulunmaktadır ve bu alanın %73'ü tahıl ve benzeri ürünlere ayrılmıştır. En fazla üretimi yapılan tahıl ürünü buğdaydır. Meyve üretiminde kivi ön plana çıkmakta ve Türkiye genelindeki kivi üretiminin %36,77'si Çiftlikköy'den karşılanmaktadır. Zeytin, kivi üretiminden sonra ikinci sıradadır. Sebzelerde salatalık başta gelirken, marul ve domates gibi diğer ürünler de önemlidir. İlçenin tarım markalarından biri de "Yalova Bademi"dir.

Çiçekçilik ve süs bitkileri üretimi, özellikle salon ve bahçe süs bitkileri, kesme çiçek ve soğanlı bitkilerle dikkat çekmektedir. Kesme çiçek üretimi Kadıköy, Elmalık ve Çiftlikköy gibi köylerde yoğunlaşmıştır. Bu üretimin ihracatı, Mayıs-Ekim ayları arasında yapılmaktadır ve ekonomik katkısı büyüktür.

Sanayi açısından, ilçede bulunan Ro-Ro Terminali önemli bir rol oynamaktadır. 2017 yılında faaliyete geçen bu modern liman, ihracatın artmasını ve ticari malların dağılımının hızlanmasını sağlamaktadır. Çiftlikköy'de sanayileşme AK-SA fabrikasının kuruluşuyla başlamış ve zamanla organize sanayi bölgeleri gibi yeni yatırımlarla genişlemiştir.

## 7. BUGÜNKÜ KENTSEL ALAN KULLANIMI

Alan kullanımları incelendiğinde; en yüksek oranın, %25,87 ile ifrazlı boş alan olup, bunu %24,10 ile ifrazsız boş alan ve %18,28 ile konut alanının takip ettiği görülmektedir. Yol, %12,42 oranıyla dördüncü sırada yer almaktadır. Tarım alanı %5,03, sera alanı %3,12 oranında olup, ticaret alanı %1,28 ve sanayi alanı %0,58 oranında alanda yer almaktadır. Yeşil alanlar, park ve bahçe dâhil, %1'in biraz üzerinde bir toplam oranı kapsamaktadır. Kamu hizmetleri, sosyal donatılar, eğitim, sağlık ve spor alanlarının oranı %1'in altındadır. Deniz alanı, %0,002 oranıyla en düşük düzeyde temsil edilmektedir. Toplam alanın %50'sinden fazlası ifrazlı ve ifrazsız boş alanlardan oluşmaktadır.

Tablo 14: Arazi Kullanım Değerleri

Arazi Kullanım Türü	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
İfrazlı Bos Alan	3179055	25,87
İfrazsız Bos Alan	2961445	24,1
Konut Alanı	2246473	18,28
Yol	1526579	12,42
Tarım Alanı	618526	5,03
Sera Alanı	383132	3,12
Ticaret-Konut Alanı	216967	1,77
Havaalanı	189794	1,54
Ticaret Alanı	157073	1,28
Mezarlık Alan	103116	0,84
Harabe Alanı	78739	0,64
Sanayi Alan	71415	0,58
Dere Alan	62164	0,51
Park Alanı	59019	0,48
Bahçe Alanı	58826	0,48
Yeşil Alan	45628	0,37
Resmi Alan	35232	0,29
Sahil Alan	34873	0,28
İlkokul Alanı	31135	0,25
Otel Alan	30586	0,25
Lise Alanı	29309	0,24
Belediye Hizmet Alanı	24736	0,2
Akaryakıt Alanı	21558	0,18
Spor Alanı	21748	0,18
Refuj	18646	0,15
İbadet Alanı	16546	0,13
Askeri Alan	13996	0,11
Otopark Alanı	11606	0,09
Sosyal Tesis Alanı	9315	0,08
Sağlık Alanı	9031	0,07
Pazar Alanı	5033	0,04
Depo Alanı	4014	0,03
Eğitim Alan	3633	0,03
Teknik Altyapı Alanı	3539	0,03
Meydan	1780	0,01
İdari Tesis Alan	1385	0,01
Teknik Altyapı Alan	922	0,01
Deniz Alan	281	0,002
Toplam	12286856,59	100,00

## 8. KENTSEL ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI

### Elektrik

Planlama alanı içerisinde yer alan enerji iletim hatları, Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 19.07.2024 tarih ve 17968 sayılı görüşünde belirtilmiştir. Alanda, 34.5 kV'luk enerji nakil hatları ve mevcut enerjili trafoları bulunmaktadır.

### Doğalgaz

Planlama alanına yönelik mevcut doğalgaz altyapı/üstyapı tesisleri, 2022 yılında hazırlanan imar planına yönelik ARMAGAZ'ın 07.01.2020 tarih ve 007 sayılı görüşünde belirtilmiştir. Alan içerisinde 4, 6, 8 ve 10 inçlik çelik doğalgaz hatları ve 40, 63, 90 ve 125 mm'lik polietilen doğalgaz hatları geçmektedir.

### Su hatları

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan su hatları, Yeşilkörfez Su Birliği Başkanlığı 13.03.2020 tarih ve 234 sayılı görüşü ile 17.05.2024 tarih ve 265 sayılı görüşünde belirtilmiştir. Bahsi geçen kurum görüşü yazılarında, imar planı sınırları içerisinde "İçme Suyu Ana İsale Hattı" bulunmakta olduğu ve üzerinde değişiklik yapılmadan mevcut durumun korunduğu belirtilmiştir.

## 9. MÜLKİYET DURUMU – KENTSEL ARAZİ DEĞERLERİ

Tablo, planlama alanının mülkiyet türlerine göre alan ve adet bazında dağılımı göstermektedir. Bu tablodaki verilere göre; toplamda 9.542 adet parsel bulunmaktadır. Şahıs mülkiyeti, %97,65 oranıyla adet bazında en büyük paya sahiptir ve toplam alanın %95,38'ini kaplamaktadır (1.117,11 hektar). Hazine mülkiyeti, %0,66 oranında 63 adet parsel olup, alan bazında %3,15'lik bir paya sahiptir (36,89 hektar). Belediye mülkiyetindeki parseller %1,18 oranında 113 adet olup, %1,18'lik bir alan oranına (13,77 hektar) sahiptir. Hisseli belediye mülkiyeti ise %0,50 oranında 48 adet parsel ile temsil edilmekte olup, %0,29 oranında bir alan payına (3,45 hektar) sahiptir. Tescile konu toplam alan 1.171,22 hektardır.

**Tablo 15. Mülkiyet Analizi**

Mülkiyet Analizi	Adet	Adet (%)	Alan (m <sup>2</sup> )	Alan (Ha)	Alan (%)
Şahıs Mülkiyeti	9.318	97,65%	11.171.116,36	1.117,11	95,38%
Hazine	63	0,66%	368.852,10	36,89	3,15%
Belediye	113	1,18%	137.727,63	13,77	1,18%
Hisseli Belediye	48	0,50%	34.507,07	3,45	0,29%
<b>Toplam</b>	<b>9.542</b>	<b>100%</b>	<b>11.712.203,16</b>	<b>1171,22</b>	<b>100%</b>

## 10. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Çiftlikköy imar planları ilk kez 1987 yılında İller bankası tarafından yaptırılmıştır. Daha sonra 1989, 2000, 2002, 2016, 2017 ve 2022 yıllarında revizyon imar planları hazırlanmıştır. Ancak 2022 yılında hazırlanan imar planı Bursa 3. İdare Mahkemesinin 2024/1320 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Şuan itibariyle yürürlükte planı bulunmamaktadır.

**Tablo 16. Önceki Plan Nüfus ve Yoğunluk Kararları**

İmar Planı	Alan Büyüklüğü	Nüfus	Net Yoğunluk	Brüt Yoğunluk
(Yıl)	(hektar)	(kişi)	(kişi/ha)	(kişi/ha)
<b>1987</b>				
<b>2000</b>	747,91	103.000	317,36	184,52
<b>2002</b>	955	140,310	320	180,5
<b>2016</b>	-	120.678	-	-
<b>2017</b>	-	109119	-	-
<b>2022</b>	1228,69	107.845	235	-

### 10.1. 2000 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı

Çiftlikköy imar planları ilk kez 1987 yılında Yalova ile İller Bankası aracılığıyla hazırlanmış, 1989 yılında Çiftlikköy'ün belediye statüsüne geçmesiyle revize edilmiştir. 1989-2000 yılları arasında ise imar planlarında birçok değişiklik yapılmıştır.

Bölgesel ulaşım bağlantılarının güçlü olması nedeniyle imalat sanayiinde hızlı bir gelişme gösteren bölge, 17 Ağustos 1999 depremiyle büyük bir ekonomik ve fiziki tahribata uğramıştır. Deprem sonrasında, bölgedeki iyileştirme ve yenileme çalışmaları kapsamında Çiftlikköy'ün halihazır haritaları ve jeolojik etüt raporları yenilenmiştir.

Deprem yol açtığı fiziki tahribat, mülkiyet sorunları ve yeni halihazır haritalar ile jeolojik etütlerin önerdiği yapılaşma koşulları, Çiftlikköy İmar Planlarının yenilenmesini zorunlu kılmıştır. Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının bu konudaki genelgesi doğrultusunda planlar etaplar halinde yenilenmiştir.

- 1. Etap, Çiftlikköy belediye sınırlarını kapsamakta ve 747,91 hektarlık bir alanı içermektedir. Mevcut imar planı sınırları içindeki alan revize edilmiş, alanın büyük bir kısmı (%80) imar uygulamasına tabi tutulmuştur.

Tablo 17: 10.1.2000 Yılı İmar Planının Toplam İmar Alanı

	Alan Büyüklüğü (ha)	Oran (%)
<b>Kentsel Kullanım Alanı</b>	558,21 ha	74,64
<b>Kentsel Rezerv Alanı</b>	7,20 ha	0,96
<b>Yapılaşmaya Yasaklanmış Alan</b>	182,50 ha	24,40
<b>Toplam İmar Planı Alanı</b>	<b>747,91 ha</b>	<b>100</b>

- İlk olarak 4 ve 5 katlı yapılaşma izni verilen bu alanlar büyük ölçüde yapılaşmış durumdadır. Ancak, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları standartların altında kalmıştır. Planlama alanının neredeyse tamamı uygulama gördüğünden, meskun alan içerisinde bu altyapı alanlarını artırmak mümkün olmamaktadır.
- Revizyon planlarında Çiftlikköy genelinde yapılaşma koşulları, ayırık nizam ve 2 kat olarak düzenlenmiştir. Çiftlikköy Belediyesinin uygulamada sorun yaşadığı bölgeler yeniden değerlendirilmiş, kentsel kullanım alanı standartları, kat yüksekliklerinin düşürülmesi ve nüfus yoğunluğu dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Bu doğrultuda, kentsel kullanımlar yeniden planlanmıştır.
- İmar planında önerilen nüfus 103.000 kişi olarak belirlenmiş, net yoğunluk 317,36 kişi/ha, brüt yoğunluk ise 184,52 kişi/ha olarak hesaplanmıştır.

## 10.2. 2002 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı

2002 yılında yapılan revizyon imar planı sınırlarından yeniden jeolojik, jeofizik ve jeoteknik etütler hazırlanmıştır. Bu etüt, 25.06.2001 tarihinde Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Revizyon imar planı çalışmalarında en önemli veri, yenilenen jeolojik etütler olmuştur. Planlanan alanlarda, jeolojik etütlerde belirtilen farklı yapılaşma koşullarına kesinlikle uyulması kararlaştırılmıştır. Revizyon planlarında, yapılaşma koşulları 2 ve 3 kat olarak yeniden düzenlenmiştir.

Ancak, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları, bu planda da mevcut standartların altında kalmaktadır. Planlama alanının neredeyse tamamı uygulama gördüğünden, meskun alan içerisinde bu altyapı alanlarını artırmak mümkün olamamaktadır.

Yapılan düzenlemeler doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Çiftlikköy revizyon imar planı toplamda 955 hektarlık bir alanı içermektedir. Bu alan, 1. Etap (550 hektar) ve 2. Etap (405 hektar) olarak ikiye ayrılmıştır.

Revize edilen imar planında önerilen nüfus, 140.310 kişi olarak belirlenmiştir. Net nüfus yoğunluğu 320 kişi/ha, brüt yoğunluk ise 180,5 kişi/ha olarak hesaplanmıştır.

**Tablo 18: 10.1.2002 Yılı İmar Planının Toplam İmar Alanı**

	Alan Büyüklüğü (ha)	Oran (%)
<b>Kentsel Kullanım Alanı</b>	766	80,21
<b>Kentsel Rezerv Alanı</b>	11,3	1,18
<b>Yapılaşmaya Yasaklanmış Alan</b>	177,7	18,61
<b>Toplam İmar Planı Alanı</b>	<b>955</b>	<b>100</b>

### 10.3. 2016 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı

2016 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı;

- 2004 yılından bu yana yapılan plan değişikliklerinin plana işlenmesi,
- Planın, 08.06.2007 tarih ve 270 sayılı karar ile onaylanan 1/25000 ölçekli Yalova İl Çevre Düzeni Planı kararlarıyla uyumlu hale getirilmesi,
- Çiftlikköy ilçesi Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarında belirtilen hükümler doğrultusunda konut ve ticaret-konut alanlarındaki kat sayılarının yeniden değerlendirilmesi ve düzenlenmesi

amacıyla hazırlanmıştır.

Çiftlikköy Belediye sınırları içinde:

- İlçe merkezini kapsayan 1 adet 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı,
- 1 adet 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı,
- Kılıç ve Laledere mevkiğinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmış 2 adet Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde, planlama kapsamında kalan alanlarda plan kararı getirilmemiş boş alanlar ve herhangi bir üst karar olmamasına rağmen kullanım niteliği belirlenmeden rezerv alan olarak tanımlanmış alanlar bulunmaktadır.

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının incelenmesi sonucunda şu hususlar tespit edilmiştir:

- Planlama alanında, herhangi bir plan kararı getirilmeyen boş alanlar bulunmaktadır.
- Üst ölçekli bir karar olmaksızın kullanım niteliği belirlenmeden "rezerv alan" olarak tanımlanmış bölgeler mevcuttur.



- 08.07.2005 tarih ve 18 sayılı Belediye Meclis Kararı (BMK) ile onaylanan imar planlarında, I. ve III. derece arkeolojik sit alanlarına koruma amaçlı imar planı hazırlanmaksızın plan kararları getirilmiştir.
- Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.11.2013 tarih ve 1264 sayılı kararı gereği, III. derece arkeolojik sit alanlarında geçici yapılaşma koşulları uygulanmıştır.

Bu nedenlerle, I. ve III. derece arkeolojik sit alanları, revizyon planı kapsamına alınmamıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli revizyon imar planı çerçevesinde, konut ve konut+ticaret alanlarındaki toplam nüfus, 120.678 kişi olarak hesaplanmıştır.

Hazırlanan imar planı revizyonu 09.06.2016 tarih ve 119 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. Fakat 2016/1464 Esas Nolu davada Bilirkişi Heyetinin hazırlamış olduğu raporda özellikle plan kademelenmesi yönünden uyumsuzluklar olduğu ve nüfus projeksiyonları ile yoğunluk değerlerinin aşıldığı gerekçesiyle Bursa 3. İdare Mahkemesince 2016/1464 Esas No ve 2017/1610 Karar No ile iptal edilmiştir.

#### 10.4. 2017 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı

2016 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planının Bursa 3. İdare Mahkemesince iptal edilmesi nedeniyle, söz konusu iptal gerekçelerinin ortadan kaldırılmasına yönelik olarak hazırlanmıştır.

Planlama bölgesindeki arazi kullanım değerleri incelendiğinde, alan içerisinde boş parseller bulunmasına rağmen, mevcut yapılaşma karakteri göz önünde bulundurularak tüm bölge meskun alan statüsünde değerlendirilmiştir.

Konut alt bölgeleri ile yerleşim ve donatı alanlarının sınırları, bölgenin ana yapısını oluşturan ulaşım aksları tarafından belirlenmiştir. Bu çerçevede, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında öngörülen yapılaşma koşulları, nazım planda oluşturulan yoğunluk desenine yön vermiştir.

Yapılan analizler ve hesaplamalar doğrultusunda, 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamındaki toplam nüfus 107.845 kişi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 109119 kişi olarak belirlenmiştir.

Tablo 19: 2017 Yılı Çiftlikköy Revizyon İmar Planı Donatı Alanları

Donatı Alanları	Kullanım	Plandaki Kullanım Alanları		MPYY Göre Olması Gereken Kullanım Alanları	
		Alan Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )	Kişi Başına Düşen Kullanım	Kişi Başına Düşen Kullanım	Alan Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )
Eğitim Tesisleri Alanları	Anaokulu+İlkokul	40425,69	0,37	2,5	272797,50
	Ortaokul	41088,25	0,38	2	218238,00
	Lise	89913,52	0,80	2	218238,00
	<b>Toplam</b>	171427,46	1,55	6,5	709273,5
Sağlık Tesisleri Alanı	Aile Sağlığı Merkezi	4556,28	0,33	1,5	163678,50
	Sağlık Tesisi Alanı	31695,51			
	<b>Toplam</b>	36251,79			
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı		12943,78	0,12	0,75	81839,25
İbadet Yeri		31297,76	0,29	0,5	54559,50
Açık ve Yeşil Alanlar	Çocuk Bahçesi	108002,61	9,26	10	1091190,00
	Park	785005,66			
	Meydan	576,94			
	Spor Alanı	56733,63			
	Rekreatif Alan	60198,53			
	<b>Toplam</b>	1010517,37			
Teknik Altyapı		6151,11	0,06	1	10911900
<b>Toplam Donatı</b>		2312722,43			

2017 Tarihli Revizyon İmar Planında 2000 ve 2002 Revizyon planlarında olduğu gibi kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları standartların altındadır. Planlama alanının hemen hemen tümü uygulama gördüğünden meskun alan çinde bu alanları çoğaltmakta mümkün olamamaktadır.

### 10.5. 2022 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı

2017 Tarihli Revizyon İmar Planı;

- 29.05.2018 tarihinde onaylanan Yalova 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile meri planlar arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi,
- İlave imar planlarının meri planlarla uyumlu hale getirilmesi,
- Kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda donatı ihtiyaçlarının yeniden belirlenmesi,
- Çiftlikköy ilçesine ve çevresine yapılan özel ve kamu yatırımları (örneğin, OSB ve büyük ulaşım projeleri) ile ilişkilerin planlama kapsamında ele alınması,
- Donatı standartlarının artırılması ve meri planda tespit edilen eksikliklerin giderilmesi,
- Farklı yaşam biçimleri ve sosyal grupların taleplerine yanıt verecek şekilde sosyal altyapı standartlarının iyileştirilmesi,

- Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları doğrultusunda konut ve ticaret-konut alanlarındaki kat sayılarının yeniden düzenlenmesi,
- Parsellerin yapılaşma sorunlarına yönelik çözümler geliştirilmesi,
- Mülkiyet ve uygulama sorunlarının çözülmesi,
- 2017 yılından itibaren yapılan plan değişikliklerinin plana işlenmesi

amacıyla hazırlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planının toplam nüfusu 107.845 kişi olarak tespit edilmiştir.

Tablo 20. 2022 Yılı Revizyon İmar Planı Alan Kullanımları

Alan Kullanımları	Alan (m <sup>2</sup> )	Alan	Oran
Konut	4.823.580,80	482,36	39,26%
Ticaret+ Konut	652.598,55	65,26	5,31%
Turizm- Ticaret- Konut Alanları	375.823,31	37,58	3,06%
Ticaret Alanı	447.565,87	44,76	3,64%
Belediye Hizmet Alanı	70.473,05	7,05	0,57%
Resmi Kurum Alanı	66.515,05	6,65	0,54%
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	12.802,15	1,28	0,10%
Sanayi Alanı	69.755,12	6,98	0,57%
Küçük Sanayi Alanı	49.753,21	4,98	0,40%
Lojistik Tesis Alanı	80.880,12	8,09	0,66%
Pazar Alanı	13.179,70	1,32	0,11%
Askeri Alan	212.403,07	21,24	1,73%
Günübirlik Tesis Alanı	1.196,11	0,12	0,01%
Otel Alanı	41.255,07	4,13	0,34%
Anaokulu Alanı	10.748,21	1,07	0,09%
İlkokul Alanı	47.722,34	4,77	0,39%
Ortaokul Alanı	35.678,95	3,57	0,29%
Lise Alanı	43.993,26	4,40	0,36%
Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı	55.152,63	5,52	0,45%
Özel Eğitim Tesisi Alanı	4.973,07	0,50	0,04%
Sağlık Tesisleri Alanları	17.577,27	1,76	0,14%
Aile Sağlığı Merkezi	3.340,59	0,33	0,03%
Özel Sağlık Tesisi Alanı	7.051,64	0,71	0,06%
Sosyal Tesis Alanı	2.146,20	0,21	0,02%
Kültürel Tesis Alanı	13.992,93	1,40	0,11%
Açık Spor Tesis Alanları	47.808,18	4,78	0,39%
Kapalı Spor Tesis Alanları	11.847,60	1,18	0,10%
Yurt Alanı	2.774,30	0,28	0,02%
Cami-Mescit	35.612,60	3,56	0,29%
Park	821.537,58	82,15	6,69%
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları	88.804,79	8,88	0,72%
Meydan	576,94	0,06	0,00%
Pasif Yeşil Alanlar	94.735,12	9,47	0,77%
Rekreasyon Alanları	86.921,11	8,69	0,71%
Ağaçlandırılacak Alanlar	119.906,29	11,99	0,98%
Mezarlık Alanları	129.057,48	12,91	1,05%
Tarımsal Nitelikli Alanlar	604.642,93	60,46	4,92%
Trafo Alanları	6.634,95	0,66	0,05%
Dere-Kanal Yüzeyleri	76.518,59	7,65	0,62%
Teknik Altyapı Alanları	2.562,11	0,26	0,02%
Yol	2.996.757,75	299,62	24,39%
<b>Toplam</b>	<b>12.286.856,59</b>	<b>1.228,69</b>	<b>100,00%</b>

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı kapsamında 482,36 hektar konut alanı planlanmıştır. Konut Alanı, planlama alanının %39,26'sını kapsamaktadır.

Bursa 3. İdare Mahkemesi, Çiftlikköy Belediye Meclisi'nin 11.03.2022 tarih ve 59 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının iptaline karar vermiştir. Planın iptal gerekçeleri ise aşağıdaki gibi özetlenebilir:

### **1. Üst Ölçekli Planlara Uygunsuzluk**

Mahkeme, revizyon imar planının, Çiftlikköy ilçesi için geçerli olan üst ölçekli 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planlarına aykırı olduğunu belirlemiştir. Bu durum, kademeli planlama ilkesine aykırılık olarak değerlendirilmiş, planın bütüncül bir yaklaşımdan yoksun olduğu ifade edilmiştir.

### **2. Kamu Yararının Göz Ardı Edilmesi**

Mahkeme, plan değişikliğinin, kamu yararını yeterince gözetmeden yapıldığını belirtmiştir. Özellikle %15'lik emsal artışının getirdiği yapılaşma yoğunluğu dikkate alındığında, sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının karşılanmadığı, dolayısıyla kamu yararına aykırı bir işlem gerçekleştirildiği ifade edilmiştir.

### **3. Sosyal ve Teknik Altyapı Standartlarının Sağlanamaması**

Bilirkişi raporunda, artan nüfus yoğunluğu göz önünde bulundurularak planlanan sosyal ve teknik altyapının, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin öngördüğü asgari standartları karşılamadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda, eğitim, sağlık, yeşil alan gibi donatılara ayrılan alanların kişi başına düşen miktarlarının yetersiz kaldığı değerlendirilmiştir.

### **4. Yeşil Alan Oranının Artışı ve Yapılaşma Haklarının Kısıtlanması**

Davacı parseli üzerinde yeşil alan oranının, %11,12'den %45'e çıkarılması suretiyle yapılaşma hakkının kısıtlandığı, bu durumun da hukuka aykırı olduğu kanaatine varılmıştır. Mahkeme, plan değişikliğiyle getirilen bu oranın, mevzuata ve planlama ilkelerine uygun olmadığını belirtmiştir.

### **5. Bilimsel ve Teknik Gerekçelerin Eksikliği**

Mahkeme, emsal artışına dayalı plan değişikliğinin yeterli bilimsel, teknik ve nesnel gerekçelerle desteklenmediğine karar vermiştir. Bilirkişi raporu doğrultusunda, plan değişikliğinin arkasında yeterli analiz ve gerekçelendirme olmadığı için keyfi bir işlem niteliği taşıdığı ifade edilmiştir.

### **6. Kıyı Kanunu ve Yönetmeliğine Aykırılık**

Planlama sürecinde kıyı şeridinin belirlenmemiş olması ve Kıyı Kanunu'na aykırı yapılaşma izni verilmesi de iptal gerekçelerinden biridir. Özellikle, kıyı alanında olması gereken rekreatif

alanların, yapılaşma baskısı nedeniyle kamu yararı sağlayacak şekilde planlanmadığı ifade edilmiştir.

## 10.6. Üst Kademe/Ölçekli Plan Kararları Ve Yasal Çerçeve

### 10.6.1. YALOVA 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

2018 yılında hazırlanan Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 2035 yılı hedeflenerek oluşturulmuştur. Planın vizyonu, "İlin sahip olduğu çok aktörlü ve çok sektörlü yapısını eşgüdümlü geliştirerek, mevcut sorunları çözümlene ve potansiyellerini geliştirme yolunda "dengeli büyüme" politikası ile ilerleyerek oluşacak "Dengeli Kent Yalova"" olarak belirlenmiştir.

Plan kararları, "**Stratejik Kararlar**" ve "**Arazi Kullanım Kararları**" olmak üzere iki ana kategoride ele alınmıştır:

- ❖ **Stratejik Kararlar:** Bölgesel tabakalaşma ve alt merkezler, sektörel gelişim ve istihdam ile doğal çevreyi koruma politikalarını kapsamaktadır.
- ❖ **Arazi Kullanım Kararları:** Korunacak alanlar, yerleşim alanları, turizm alanları, kentsel çalışma alanları, teknik altyapı alanları, ulaşım, sulak alanlar, su toplama havzaları, içme suyu kaynakları ve maden işletme alanları gibi başlıklardan oluşmaktadır. Plana göre, Çiftlikköy ilçesinde organize sanayi bölgeleri (OSB) odaklı bir gelişim modeli benimsenmiştir. OSB alanlarında yüksek istihdam hedeflenmiş olup, çalışan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla konut yerleşimleri, hizmet alanları ve sosyal donatı alanları gibi fonksiyonlar tanımlanmıştır. Ayrıca organize sanayi bölgeleriyle entegre olacak şekilde yerleşim ve hizmet bağlantıları planlanmıştır. İlçenin güneyindeki verimli tarım arazileri ise doğal bir eşik oluşturmuş ve diğer kullanımlardan korunması hedeflenmiştir.

Osmangazi Köprüsü'nün yol bağlantılarının Çiftlikköy ilçesinden geçmesi, bölgede lojistik ve kentsel servis alanlarına yönelik ihtiyaç doğurmuştur. Bu kapsamda, organize sanayi bölgeleri ile karayolu bağlantıları arasında kentsel servis alanlarının planlanması öngörülmüştür.

Çevre Düzeni Planı kapsamında Çiftlikköy ilçesinin projeksiyon nüfusu 150.000 kişi olarak belirlenmiştir. İlçe merkezinin projeksiyon nüfusu ise 135.000 kişi olarak planlanmıştır.

## 11. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan çalışmaları esnasında aşağıdaki kurumların görüşlerine başvurulmuştur:

**Tablo 21: Kurum Görüşleri**

Sıra no	Kurum adı	Tarih ve sayı	İçerik
1	İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	15364003	19.07.2005 tarihinden önce planlı olan alanlar ile arsa vasfı kazanmış parseller ile 19.07.2005 tarihinden sonra tarım dışı kullanım izni alınmış alanların planlanmasında sakınca olmadığı bildirilmiştir. Daha önce plan yapılmamış alanlarda/parseller ile plan yapılmış ancak yürürlükte olmayan alanlarda tarım dışı kullanım izni alınması gerektiği bildirilmiştir.
2		23.08.2024/ 10239167	Yalova İli 1/50000 Ölçekli ÇDP'na uyulmasına ilişkin şartlar doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ilgili diğer mevzuat ve kurum görüşlerinin alınması koşuluyla çalışmaların yürütülebileceği belirtilmiştir.
3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	29.07.2024/ 10070252	Söz konusu alana ilişkin herhangi bir tescilli doğal sit kaydı ve tabiat varlığının bulunmadığı, ancak Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi, planlama sınırlarında kıyı kenar çizgisinin dışında kaldığı bildirilmiştir. Bu nedenle ilgili genelge ve tebliğ doğrultusunda işlemlerin yürütülmesi gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca alanda arkeolojik sit alanı bulunmasından dolayı da Kocaeli KVKB Müdürlüğünden de görüş alınması gerektiği bildirilmiştir.
4	İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	16.07.2024/ 1014396	Alana ilişkin planlanan bir yatırım planlarının bulunmadığı bildirilmiştir.
5	Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü	22.07.2024/ 1579540	Alana ilişkin herhangi yeni bir projelerinin bulunmadığı belirtilmiş olup 575-01 K.K. Numaralı İzmit-Yalova Devlet yoluna ait kamulaştırma sınırı da yazı eki ile gönderilmiştir.
6	Yalova Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü	-	-

7	Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü	03.06.2024/ 650281	Planların, imar uygulamalarının ve parselasyon planlarının askıya çıkarılmadan önce taraflarına bildirilmesi ve görüşlerinin alınması talep edilmiştir.
8	İl Emniyet Müdürlüğü	26.07.2024/ 202407251 314298707 5	Çiftlik Mahallesinde 2809 ada 1 Parselde hizmet binası yapılması için çalışmalarının bulunduğu bildirilmiştir.
9	Yalova Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü	-	-
10	Hava Kuvvetleri Komutanlığı	19.07.2024/ 5265	Mania planı ve Yalova Meydan Komutanlığı pistinin halihazırdaki durumu dikkate alınarak revizyon çalışmalarının yürütülmesi talep edilmiştir.
11	İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	5440060	Söz konusu alanın, 2634 Turizm Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde olmadığını belirtmiştir.
12	Kocaeli KVKB	5718458	Sit alanları, tescilli yapılar ve koruma alanı paftalarının sayısallaştırma işlemlerine devam edildiği bildirilmiştir.
13	Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Yalova Bölge Liman Başkanlığı Yalova	-	-
14	İl Milli Eğitim Müdürlüğü	24.07.2024/ 110812774	Bahse konu alan içerisinde üç adet projeleri olduğundan imar planı çalışmalarında bu alanlara dikkat edilmesi talep edilmiştir.
15		08.08.2024/ 111653760	Meri imar planında eğitim alanı olarak ayrılan alanların şahıs mülkiyetinde olduğu ve bir tanesinden yüksek gerilim hattı geçtiği, imar planı çalışmalarında bu hususlara uyulması gerektiği bildirilmiştir.
16	Çiftlikköy Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği	10007782	İlgili hususlara (tahsisli kurum görüşlerinin alınması, imar kanunu ve ilgili yönetmelik) dikkat edilmesi koşuluyla çalışmaların yürütülmesi gerektiği bildirilmiştir.



17	İl Müftülüğü	13.08.2024/ 5362763	İlçe Müftülüğünün yazısına atıfta bulunulmuştur. İlçe Müftülüğü yazısında ise; İtfaiye binası civarında cami ihtiyacı olduğu ayrıca yeni yerleşime açılan alanlarda cami ve Kur'an kursları için uygun alan ayrılması talep edilmiştir.
18	Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Yalova Orman İşletme Müdürlüğü	08.08.2024/ 12676771	Görüş talep edilen alınan orman sayılmayan yerlerden olduğu belirtilmiştir. Oluşturulan parsellerin orman sınırlarına bitişik olmaması ve orman sınırı ile arasında asgari 10 m. yol bırakılması durumunda imar planı çalışmasında bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.
19	İl Sağlık Müdürlüğü	248846709	Tahsisli taşınmazları ile yatırım programlarında yer alan alanlar doğrultusunda çalışmaların yapılması talep edilmiştir.
20	İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	19.08.2024/ 6042494	Çiftlikköy ilçesinde üç adet OSB bulunduğu bildirilmiştir. Ancak yeni herhangi bir yatırım programları olmadığı belirtilmiştir.
21	Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.	19.07.2024/ 17968	İlgili alan sınırı içerisinde bulunan enerji nakil hattı ve trafo alanlarının planlara işlenmesi talep edilmiştir. (Ancak yazı eki tarafımıza ulaşmamıştır.)
22	Yeşilkörfes Su Birliği Başkanlığı	17.05.2024/ 265	2198 ada 11 parselde içme suyu ana isale hattı bulunduğu, isale hattı borusunun parsel üzerinde yapılacak binanın çekme mesafesi içerisinde kaldığı ve binanın yapımına engel teşkil etmediği bildirilmiş olup temel kazısı ve inşaat esnasında isale hattına zarar verilmemesi talep edilmiştir.

Kurum görüşü sorulmasına rağmen 30 gün içerisinde cevap alınamayan kurumların görüşleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (e) Maddesi hükmü doğrultusunda olumlu kabul edilmiştir.

## C. EŞİK ANALİZİ (SENTEZ) VE EŞİK SENTEZİ

Planlama alanı; Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, 1987 yılında belde belediyesi olarak kurulmuş, Yalova'nın İstanbul'dan ayrılıp ilçe olmasının ardından, 6 Haziran 1995 tarihinde 550 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile ilçe statüsü kazanmıştır.

Planlama alanı 1.152,17 hektardır. Belde statüsündeyken, 1987 yılında İller Bankası tarafından imar planı yaptırılmıştır. Bölgesel ulaşım bağlantılarının güçlü olması nedeniyle bölge, özellikle imalat sanayiinde hızlı bir gelişme göstermektedir. Bölgenin ekonomik gelişimi kentin gelişimini de doğrudan etkilemiş ve imar planlarında birçok değişiklik yapılmıştır. İlçe 17 Ağustos 1999 depremiyle büyük bir ekonomik ve fiziki tahribata uğramıştır. Bu nedenlerle 2000 yılında revizyon imar planı yapılmıştır. Alanın tamamına yakın kısmı imar uygulaması görmüş, %80'ine önce 4 ve 5 katlı yapılaşma izni verilmiş ve büyük ölçüde yapılaşmıştır. Ancak yapılan imar planında, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları standartların altındadır. 2002 yılında hazırlanan revizyon imar planında, 4-5 kat olan yapılaşma koşulları 2 ve 3 kat olarak yeniden düzenlenmiştir. Ancak bu imar planı ile de asgari kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları sağlanamıştır. Çünkü planlama alanının neredeyse tamamı uygulama görmüş olduğundan, meskun alan içinde, bu alanları standartlar doğrultusunda sağlamak mümkün değildir. 2016 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı ise; 2004 yılından bu yana yapılan plan değişikliklerinin plana işlenmesi, planın, 08.06.2007 tarih ve 270 sayılı karar ile onaylanan 1/25000 ölçekli Yalova İl Çevre Düzeni Planı kararlarıyla uyumlu hale getirilmesi, Çiftlikköy ilçesi Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarında belirtilen hükümler doğrultusunda konut ve ticaret-konut alanlarındaki kat sayılarının yeniden değerlendirilmesi ve düzenlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Ancak bu plan; plan kademelenmesi yönünden uyumsuzluklar olduğu ve nüfus projeksiyonları ile yoğunluk değerlerinin aşıldığı gerekçesiyle Bursa 3. İdare Mahkemesince 2016/1464 Esas No ve 2017/1610 Karar No ile iptal edilmiştir. Planın iptal edilmesi nedeniyle 2017 yılında hazırlanan imar planında asgari alan büyüklükleri sağlanamamıştır. Planın iptali ile 2022 yılında tekrar hazırlanan revizyon imar planı ile; üst ölçek planlar ile meri planlar arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, ilave imar planlarının meri planlarla uyumlu hale getirilmesi, ilçeye ve çevresine yapılan özel ve kamu yatırımlarının planlama kapsamında ele alınması, donatı standartlarının artırılması ve eksikliklerin giderilmesi, sosyal altyapı standartlarının iyileştirilmesi, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları doğrultusunda konut ve ticaret-konut alanlarındaki kat sayılarının yeniden düzenlenmesi, parsellerin yapılaşma sorunlarına yönelik çözümler geliştirilmesi, mülkiyet ve uygulama sorunlarının çözülmesi, 2017 yılından itibaren yapılan plan değişikliklerinin plana işlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Ancak bu plan da Bursa 3. İdare Mahkemesinin kararı ile iptal edilmiştir. İptal gerekçeleri arasında, planların 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planlarına aykırı olması ve kademeli planlama ilkesine uymaması yer almaktadır.

Ayrıca, plan değişikliğinin kamu yararını yeterince gözetmediği, özellikle yapılaşma yoğunluğundaki artışın sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını karşılamadığı belirtilmiştir. Bilirkişi raporunda, artan nüfus yoğunluğuna karşı altyapı standartlarının yetersiz kaldığı, eğitim, sağlık ve yeşil alan gibi donatılara ayrılan alanların kişi başına düşen miktarının düşük olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, yeşil alan oranının artırılması suretiyle yapılaşma haklarının hukuka aykırı bir şekilde kısıtlandığı ifade edilmiştir. Mahkeme, plan değişikliğinin bilimsel ve teknik gerekçelerle yeterince desteklenmediğini, ayrıca kıyı alanlarının planlanmaması ve Kıyı Kanunu'na aykırı yapılaşma izni verilmesinin de hukuka uygun olmadığını belirtmiştir. Sonuç olarak bu gerekçeler doğrultusunda imar planı iptal edilmiştir.

Çiftlikköy Belediyesi'nin 2023 yılı Adrese Dayalı Veri Kayıt Sistemi'ne göre nüfusu 53.858 kişidir. 2007 ile 2023 yılları arasında Çiftlikköy nüfusu %124 artış göstererek iki katına çıkmıştır. İlçenin geçim kaynağı olarak sebzeçilik, meyvecilik, çiçekçilik ve tarımın yanı sıra sınırlı da olsa hayvancılık yapılmaktadır. İlçenin Sosyoekonomik Gelişmişlik Endeksi (SEGE) incelendiğinde, 2004 yılında 872 ilçe arasında 101. sırada yer alırken, 2017 yılında 950 ilçe arasında 241. sıraya gerilemiş, 2022 yılında ise 158. sıraya ilerlemiştir. Çiftlikköy ilçesi 2. derece gelişmişlik grubu içerisinde yer almaktadır. İlçede üç adet sit alanı bulunmaktadır.

Çiftlikköy, Avrupa ve İstanbul'un Ege ve Akdeniz'e geçiş yolu üzerinde önemli bir konuma sahiptir. Osmangazi Köprüsü ile İstanbul'u İzmir'e bağlayan ana güzergâh üzerinde yer almaktadır. Çiftlikköy'de doğrudan deniz ulaşımı bulunmamaktadır. Ancak Yalova Merkez'de bulunan İDO (İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.) Yalova-Pendik ve Yalova-Yenikapı seferleri ile deniz yolu ulaşımıyla İstanbul'a erişilebilir.

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, Çiftlikköy, Armutlu ve Çınarcık ilçeleri alt merkez olarak belirlenmiş ve ihtiyaç duyulan ticari alanlar, idari merkezler ve sosyal donatı alanlarının yapımı için plan kararları alınmıştır. Üç bölgede kentsel hizmet alanları belirlenmiş olup, Çiftlikköy'deki alan OSB odaklı olarak belirlenmiştir. Osmangazi Köprüsü'nün yol bağlantılarının Çiftlikköy İlçesi üzerinde bulunması, ilçede lojistik ve kentsel servis alanları ihtiyacını doğuracaktır. Bu ihtiyacın karşılanması amacıyla organize sanayi bölgeleri ile karayolu bağlantıları arasında kentsel servis alanları planlanmıştır. Bu alanlarda, hem OSB'nin ihtiyacı olan yan sanayinin hem de lojistik hizmetlerin sağlanacağı servis alanlarının bulunması hedeflenmektedir. Çiftlikköy İlçesi, Yalova ilinin yeni alt merkezi olarak gelişmesi ve yeni yatırım kararlarının da etkisiyle "Üretken Şehir" vizyonuna sahip olması beklenmektedir. Çevre Düzeni Planı'nda ilçe projeksiyon nüfusu 150.000 kişi, ilçe merkezi projeksiyon nüfusu ise 135.000 kişi olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı içerisinde yer alan enerji iletim hatları, Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 19.07.2024 tarihli ve 17968 sayılı görüşünde belirtilmiştir. Alanda, 34.5 kV'luk enerji nakil hatları ve mevcut enerjili trafolar bulunmakta ve bu enerji nakil hatları önemli bir yapay eşik oluşturmaktadır. Planlama alanı jeolojik formasyon analizi incelendiğinde, alanın %52,96'sının alüvyon (Qal), %38,81'inin kılıç (tk) formasyonu ve %8,23'ünün inceleme dışı alan olduğu görülmektedir.

Planlama alanının yerleşime uygunluk analizi incelendiğinde, en büyük paya sahip olan Alan 2.1, 474 ha ile alanın %38,81'ini oluşturmaktadır. Bunu, 360,25 ha ile alanın %29,47'sini oluşturan Alan 5.1, 284 ha ile alanın %23,49'unu oluşturan Alan 1.1 ve 100,25 ha ile alanın %8,23'ünü oluşturan uygun olmayan alan takip etmektedir.

Planlama alanı genelinde arazi kullanımının alan dağılımı incelendiğinde, 317,91 ha ile alanın %25,87'sini oluşturan ifrazlı boş alanlar en yüksek paya sahiptir. Bu değeri, 234,39 ha ile alanın %24,10'unu oluşturan ifrazsız boş alan, 224,65 ha ile alanın %18,28'ini oluşturan konut alanları ve 61,85 ha ile alanın %5,03'ünü oluşturan tarım alanları takip etmektedir.

Planlama alanının mülkiyet durumu incelendiğinde, en fazla paya sahip olan şahıs mülkiyeti, 1.117,11 ha ile alanın %95,38'ini oluşturmaktadır. Planlama alanının hazine mülkiyeti 36,89 ha ile %3,15'ini, belediye mülkiyeti 13,77 ha ile %1,18'ini ve hisseli belediye mülkiyetleri ise 3,45 ha ile %0,29'unu oluşturmaktadır.

## D. PLAN KARARLARI

Çiftlikköy (Yalova) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Çiftlikköy Belediye Meclisi'nin 11.03.2022 tarih ve 59 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının Bursa 3. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmesinin ardından, ilçenin plansız kalması, kamu ve özel yatırımların durmasından dolayı yeni bir planlama süreci olarak hazırlanmıştır.

Nazım ve Uygulama imar planının amacı; doğal ve kültürel değerlerin korunarak, çevresel, kültürel ve ekonomik açıdan sürdürülebilir bir gelişim sağlamak, gelecekteki nüfus artışı göz önünde bulundurularak daha yaşanabilir, planlı ve fonksiyonel bir çevre yaratmaktır. Plan kapsamında arazi kullanımının yerleşim ve çevre koşullarına uygun olarak düzenlenmesi ve sağlıklı kentsel mekanların geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Bu amaçla imar planı hazırlanırken, araştırma aşamasında gerekli kurumlardan toplanan görüşler, mahkeme kararları, arazi çalışmasında elde edilen veriler bu görüş ve arazi kullanım bilgilerinin bir araya getirilmesi ile elde edilen eşikler ve sınırlamalar doğrultusunda plan kararları üretilmiştir.

Planlama çalışması içerisinde kullanılan kaynaklar;

- ❑ 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri
- ❑ 29030 Sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
- ❑ 5393 Sayılı Belediye Kanunu
- ❑ 6831 Sayılı Orman Kanunu
- ❑ 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun
- ❑ Diğer İlgili Kanun ve Yönetmelikler

Yukarıda belirtilen kaynaklar değerlendirilerek planlama alanındaki gereklilikler bütüncül bir yaklaşımda ele alınmıştır. Bu doğrultuda planlama alanının sorun ve potansiyelleri göz önünde bulundurulmuştur. Planlama sürecinde, ulaşım altyapısı, yerleşim alanları ve çevresel sürdürülebilirlik gibi önemli faktörler dikkate alınarak, her bir bileşen sistemli bir şekilde ele alınmış ve sorunlara yönelik çözüm önerileri geliştirilmiştir. Bu nazım imar planı, Çiftlikköy ilçesinin gelecekteki gelişimine katkı sağlamak amacıyla, çevresel, toplumsal ve ekonomik dengeleri gözeterek yaşam kalitesini artıracak bir plan olarak tasarlanmıştır.

## 12. NÜFUS HESABI VE YOĞUNLUK KARARLARI

Mevcut yerleşim alanı İzmit-Bursa karayolunun kuzeyinde ve güneyinde orta ve düşük yoğunluklu olarak planlanmıştır. Gelişme alanlarının büyük bir kısmı kentin doğusunda düşük yoğunluklu olarak planlanmış, orta yoğunlukta gelişme alanları ise planlama alanının güneyinde önerilmiştir.

İzmit-Bursa karayolu ve karayoluna bağlanan kuzey-güney yönünde planlı ana ulaşım aksı üzerinde ve çevresinde ticaret-konut alanları planlanmıştır.

Karayolunun kuzeybatısındaki kıyıdaki yerleşmeler de mevcut ikinci konut kullanımları ve turizm talepleri yer almaktadır. Planda bu alanlar "Ticaret-Turizm-Konut" karma kullanım alanları olarak planlanmıştır.

Mevcut ve gelişme konut alanları ile karma kullanım alanları içindeki konut alanlarında yaşayacak nüfus planlama alanının toplam nüfusunu oluşturmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında önceki plan kararları ile konut alanı olarak planlanmış alanların korunmasına özen gösterilmiştir. Nazım İmar Planı ile beraber hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı referans alınarak nazım imar planında mevcut ve gelişme konut alanlarının nüfus ve yoğunluk kararları belirlenmiştir.

Planlama alanı içinde konut alanlarında yapılaşma oranı yüzde elliden az olan imar adaları gelişme konut alanı olarak düzenlenmiştir.

Planlar arasında ölçek farklılığından kaynaklanan sorunları en aza indirmek amacıyla, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile oluşturulan sosyal ve teknik altyapı alanlarının tamamına yakını 1/5000 ölçekli nazım imar planında da detaylı olarak gösterilmiştir.

Kullanım kararları, yapılaşma durumu, nüfus yoğunlukları, karayolu ve merkezle olan bağlantıları değerlendirilerek oluşturulan alt bölgelerde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ada bazında öngörülen yapılaşma koşulları baz alınarak nazım imar planının yoğunluk deseni oluşturulmuştur.

Nazım imar planı çalışması kapsamında belirlenen alt bölgelerin brüt yoğunluk kararları, bu alanlarda uygulama imar planı ile öngörülen yapılaşma koşulları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Ticaret-Konut alanlarında konut kullanım oranı %60, kıyı bölgesinde turizm ve ticaret amaçlı kullanımların daha fazla yer alacağı öngörülerek Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında konut kullanım oranı %10 olarak belirlenmiştir.

Kullanımın alanı belirlenirken ölçek gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki konut ve karma kullanım alanları içerisindeki iç yollar ve park vb. donatı alanları (alanın yaklaşık % 20'si) çıkarılarak kalan alan inşaat alanı hesabına konu edilmiştir.

Mevcut yapılaşma durumu, müktesep haklar ve önceki imar planlarından gelen yoğunluk kararları ve donatı alanları dikkate alınarak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut ve karma kullanım alanları için belirlenen emsal değerleri üzerinden toplam inşaat alanı bulunmuştur.

Bölgedeki ortalama bir daire büyüklüğü brüt 150 m<sup>2</sup> kabulüyle (Çiftlikköy Belediyesi tarafından verilen ruhsatlar incelendiğinde bu rakama ulaşılabilmektedir) konut alanlarında yaşayacak kişi sayısı hesaplanmıştır. Bulunan nüfus değeri de brüt yapı alanına bölünerek brüt yoğunluklar elde edilmiştir. Brüt yapı alanına karma kullanım alanları içindeki konut alanları da dahil olmak üzere mevcut ve gelişme konut alanlarının tamamı ile bunların kendi kullanımları için gerektirdiği yeşil alanlar, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ve iç yollar dahil edilmiştir. Konut alanlarında hesaplanan yoğunluk değerlerinin alt ölçekli planlara geçiş aşamasında sorun oluşturmaması amacıyla sayısal değerler 5'erlik dilimler halinde tam sayıya tamamlanmıştır.

Nazım imar planı bütününde yapılan bu hesaplamalardan sonra 1/5000 ölçekli nazım imar planının toplam nüfusu 118.283 kişi olarak tespit edilmiştir.

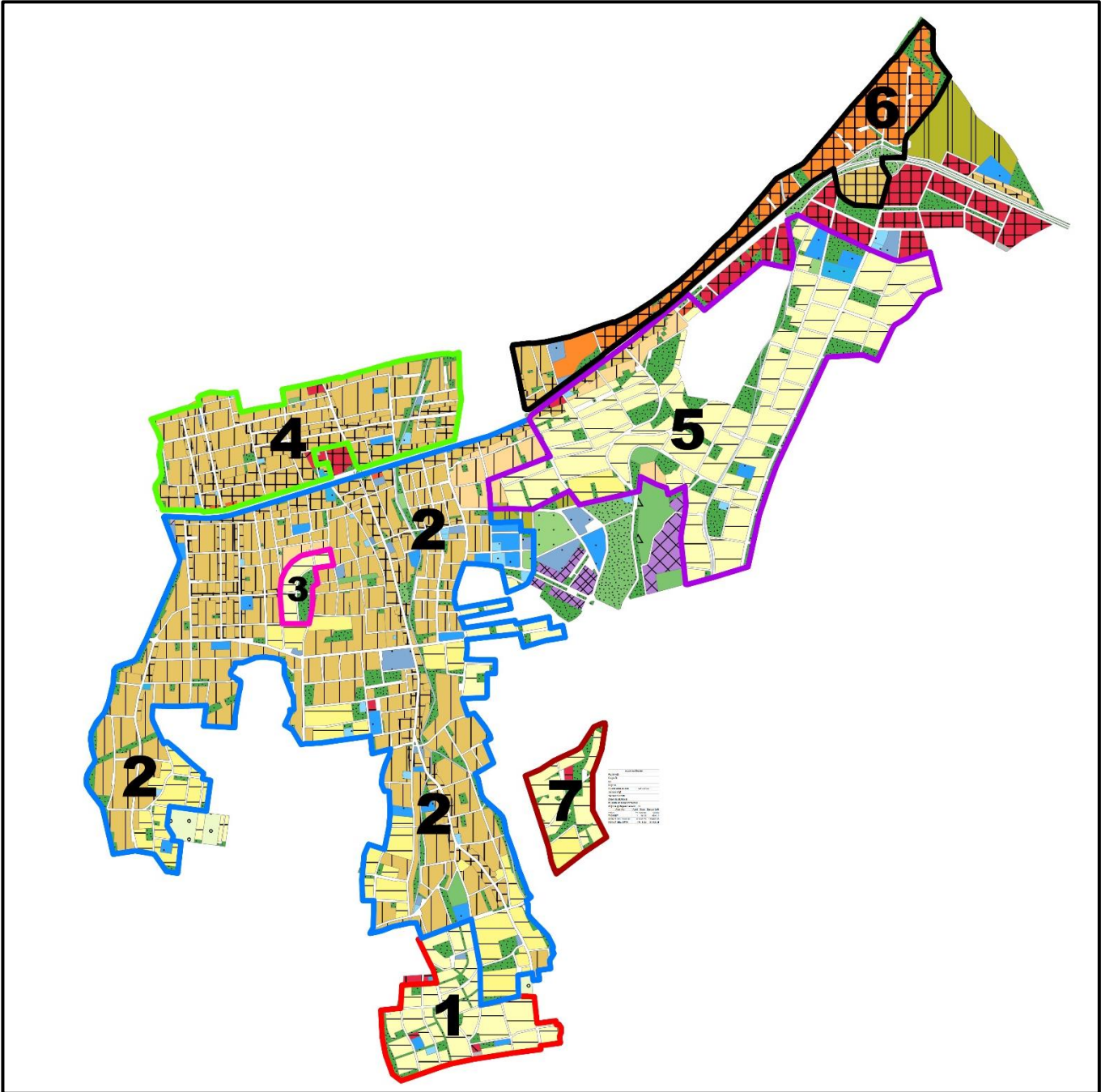
**Tablo 22: Brüt Yoğunluklar ve Nüfus**

ALT BÖLGELER	NÜFUS (KİŞİ)	BRÜT YOĞUNLUK (KİŞİ/HA)
1. BÖLGE (E:0.60)	3.718	70
2. BÖLGE (E:1.60)	7.123	180
2. BÖLGE (E:1.10)	1.644	120
2. BÖLGE (E:0.70)	1.145	80
2. BÖLGE (E:1.50)	63.743	165
3. BÖLGE (0.70)	578	65
4. BÖLGE (E:1.60)	18.011	195
5. BÖLGE (E:0.70)	16.993	80
6. BÖLGE (E:1.20-1.60)	3.253	100
7. BÖLGE (E:0.60)	1.232	65
7. BÖLGE (E:1.60)	843	135
<b>TOPLAM</b>	<b>118.283</b>	

2 ve 4. bölge ile 7. bölgede E:1.60 yapılaşma koşulu olan alanlar Orta Yoğunlukta Yerleşme Alanları olarak görülmektedir. Bu bölgeler dışında kalan alanlar Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı ve Ticaret-Turizm Konut alanı olarak planlı alanlardır.

Nazım imar planında alt bölgeler arasında brüt yoğunluk değerlerinin farklı olması, alt bölgeler içinde yer alan donatı alanlarının alansal büyüklüğünün az ya da çok olması ile uygulama imar planındaki konut ve karma kullanım alanlarındaki emsal değerlerinin düşük veya yüksek olmasından kaynaklanmaktadır.

**Şekil 2: Alt Bölge Sınırları**





## 13. ULAŞIM KARARLARI

Bölge içerisindeki nüfus ve yerleşim yoğunluklarına göre ulaşım akslarının genişlikleri belirlenmiş, arterlerin yerleşim içindeki işlevleri tanımlanmıştır.

Planlama çalışmasında, nazım plan kararları ve mevcut yapılaşmış alanlar ile mülkiyet ve uygulama dikkate alınarak ulaşım aksları düzenlenmiştir.

Mevcut konut dokularının bulunduğu alanlarda ulaşım ağı, mevcut yapıyı koruyacak şekilde mülkiyet sınırlarına uyularak düzenlenmiştir. Gelişme konut alanlarında ise, gelecekte oluşabilecek sorunları önlemek amacıyla yeni ulaşım bağlantıları mümkün olduğunca geniş planlanmıştır.

## 14. KULLANIM KARARLARI

### 1. KONUT ALANLARI

Çiftlikköy (Yalova) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 513.46 ha Konut alanı planlanmıştır. Bu alan toplam planlama alanının %44.47'sidir.

**Tablo 23. Konut Alanları Yoğunluk Dağılımı Tablosu**

ALAN KULLANIMLARI	ALAN (ha)	ORAN GENEL (%)
Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	252.90	49,26%
Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	18.24	3.55%
Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	59.78	11.64%
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	182.54	35.55%
<b>Toplam</b>	<b>513.46</b>	<b>100.00%</b>

Konut alanları, Mevcut ve Gelişme Konut Alanları, Orta ve Düşük olmak üzere 4 farklı yoğunluk grubunda toplanmıştır.

- Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı (151-300 kişi/ha)
- Düşük Yoğunluklu Meskun Konut Alanı (51-150 kişi/ha)
- Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (121-250 kişi/ ha)
- Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51-120 kişi/ha)

Planlama alanındaki konut alanlarının 271.14 hektarını mevcut teşekküldeki yapı adalarının doluluk oranı ve müktesep haklara göre Mevcut Konut Alanları, 242.32 hektarını Gelişme Konut

Alanları oluşturmaktadır.

**Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanları (51-150 kişi/ha):** 18.24 büyüklüğünde olup konut alanlarının %3.55'ini oluşturmaktadır.

**Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanları (151-300 kişi/ha):** 252.90 ha büyüklüğünde olup konut alanlarının %49.26'sını oluşturmaktadır.

**Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları (51-120 kişi/ha):** 182.54 ha büyüklüğünde olup konut alanlarının %35.55'ini oluşturmaktadır.

**Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları (121-250 kişi/ha):** 59.78 büyüklüğünde olup konut alanlarının %11.64'ünü oluşturmaktadır.

## 2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

### TİCARET ALANI

Ticaret alanları, iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimlerin yer aldığı alanlardır. Toplam planlama alanının %3,65'ini oluşturmaktadır.

### TİCARET- KONUT ALANI

Nazım İmar Planı Kapsamında 89.93 hektar ticaret-konut alanı planlanmıştır. Ticaret- Konut Alanı, planlama alanının %7.79'unu kapsamaktadır.

### TİCARET KONUT TURİZM ALANI

Ticaret+Turizm+Konut Alanları, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.

### BELEDİYE HİZMET ALANI

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

## **KAMU HİZMET ALANI**

Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

## **BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI**

Akaryakıt istasyonları, esas itibariyle karayolunda seyreden araçların akaryakıt, yağ, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı ve taşıtlarla ilgili bazı basit teçhizat parçaları ile hizmetlerin verildiği alanlardır.

## **SANAYİ ALANLARI**

Sanayi alanları, içerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır.

## **KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI**

Küçük sanayi alanı, şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

## **PAZAR ALANI**

Bu alanlar öncelikle bölgesine hizmet götürmek amacıyla oluşturulmuş ve içerisinde perakende satış yapılan açık veya kapalı semt pazarlarının bulunacağı alanlardır. Bu alanlar Pazar kurulmadığı dönemlerde açık otopark olarak da kullanılabilir.

Çiftlikköy (Yalova) 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Kapsamında 0.85 hektar Pazar Alanı planlanmıştır. Pazar Alanı, planlama alanının %0.07'sini kapsamaktadır.

## **ASKERİ ALAN**

Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz, Hava Kuvvetleri Komutanlıkları ile Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığının savunma, hareket, hudut ve sahil güvenliğine yönelik yapıları, kışla, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanlardır.

Askeri alanlarda, 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı resmi gazete’de yayımlanan “2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir. Planlama alanı kapsamında kalan askeri sahalarda, askeri güvenlik bölgelerinde, askeri yasak bölgelerde ve askeri hizmetler için kamulaştırılacak sahalarda, 3194 sayılı imar kanunu 4. ve 26. Maddelerine istinaden uygulama yapılacaktır.

### 3. TURİZM ALANLARI

#### GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

Günübirlük tesis alanı, Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen duş, gölgelik, soyunma kabini, WC, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve 20 m<sup>2</sup>’yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir.

Çiftlikköy (Yalova) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Kapsamında 0.13 hektar Günübirlük Tesis Alanı planlanmıştır. Günübirlük Tesis Alanı, planlama alanının %0.01’ini kapsamaktadır.

#### TURİZM ALANI

Turizm kullanımı ağırlıklı olarak planlanması önerilen alanlardır. Bu alanlarda turizm türleri ile toplumun yararlanmasına ayrılan, turizm tesis tariflerine uygun olarak yapılan ve/veya yapılacak olan otel olarak hizmet verecek yapılar veya günübirlük tesisler yer alacaktır.

Çiftlikköy (Yalova) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Kapsamında 4.26 hektar Turizm Alanı planlanmıştır Turizm Alanı, planlama alanının %0,37’sini kapsamaktadır.

### 4. BUGÜNKÜ KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

#### TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR

06.07.2020 tarih ve 1849210 Sayılı Yalova Valiliği, İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü kurum görüşünde belirtilen Çiftlikköy Mahallesi 209748 parsel nolu “Dikili Tarım Arazi” sınıfında belirtilmiş olan alan plana tarımsal niteliği korunacak alan olarak işlenmiştir. Bu alanlar, 5403 Sayılı Toprak Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabi alanlardır.

### 5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Toplumun ve bireyin rekreatif, sosyal ve kültürel 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.

Sosyal altyapı alanları, planlama alanı içerisinde yaşayacak nüfusun ihtiyaçlarına cevap veren, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde Madde 12 de yer alan yürüme mesafeleri ve Ek 2 tablosunda belirtilen asgari alan standartları göz önünde bulundurulacak nitelikte donatı alanları planlanmıştır.

## 6. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınması gerekmektedir.

1/5000 ölçekli nazım imar planında Eğitim Alanı olarak planlanan alanlarda Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı ve Teknik Öğretim Alanı yer almakta olup bu alanların yerleri alt ölçekli planda belirtilmiştir.

## 7. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

Sağlık tesisleri alanı, hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

## 8. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

### SOSYAL TESİS ALANI

Sosyal Tesis Alanları, 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.

## **KÜLTÜR TESİS ALANI**

Kültürel Tesis Alanları, toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

## **SPOR TESİSLERİ ALANI**

Spor tesisleri alanı, spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

## **9. İBADET ALANLARI**

İbadet alanları, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

## **10.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

Açık ve yeşil alanlar, toplumun yararlandığı veya tüm rekreasyonel ihtiyaçlarının karşılandığı kamusal alanlardır. Kent ve mahalle parkları, kent ormanları ve koruluklar, çocuk bahçesi ve oyun alanı, pasif yeşil alan, rekreasyon alanı, meydan, mezarlıklar, botanik bahçeleri, hayvanat bahçeleri, fuar sergi alanları, yol bulvar ve refüjler, spor alanları gibi yerler sayılabilir.

Yeşil alan planlaması bina ölçeğinden, kent bütününe hitap edecek şekilde düşünülmüştür. Planlama alanındaki yeşil sistemin fiziksel alanları kontrol açısından, bütünsellik ve süreklilik niteliği taşımasına dikkat edilmiştir. Yeşil alan planlaması içerisinde değişik yaş gruplarının ihtiyaçlarına cevap verecek alternatif aktiviteler yer alacaktır.

## **PARK ALANI**

Nazım İmar Planı Kapsamında 104.63 hektar Park Alanı planlanmıştır. Park Alanı, planlama alanının %9.06'sını kapsamaktadır.

## REKREASYON ALANI

Rekreasyon alanları, kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri ifade eder.

## AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

Ağaçlandırılacak alan, kentsel alan içinde özel mülkiyete konu ağaçlık alanlar ve jeolojik sebepler nedeniyle planda ağaçlandırılması önerilen alanlardır.

Nazım İmar planı 12.83 hektar Ağaçlandırılacak Alan planlanmıştır. Ağaçlandırılacak Alan planlama alanının %111'ini kapsamaktadır.

## MEZARLIK ALANI

Mezarlık alanları, cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark da yapılabilen alanları ifade eder.

Çiftlikköy (Yalova) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 12.92 hektar Mezarlık Alanı planlanmıştır. Mezarlık Alanı, planlama alanının %1.12'sini kapsamaktadır.

## 11.AFET TEHLİKELİ ALANLAR

### YAPI YASAKLI ALAN

Plan üzerinde belirlenen yerleşime uygunluk sınırları, bu plan için yaptırılan Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylı Jeolojik Etüt Raporu'nda "Yerleşime Uygun Olmayan Alan ve Afete Maruz Bölgeler" olarak belirlenen alanlar planda yapı yasaklı alanlar olarak tanımlanmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planı yapımı esnasında alanda daha önce ayrıntılı olarak etüt yapılmış alanların dışında kalan alanlarda, ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılması zorunludur. Söz konusu raporlar hazırlanmadan ve ilgili kurum tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.

Onaylı jeolojik etüt sonuçlarına göre yerleşime uygun olmayan alan olarak belirlenen alanlar Yapı Yasaklı Alan sınırı ve taraması işlenerek plan üzerinde gösterilmiştir.

### TAŞKINA MARUZ ALAN

Planlama alanının içerisinden geçen Kazımiye Deresi'ne ait taşkın saha planda işlenmiştir.

İmar planlarının onaylanması ve gerekli imar uygulamalarının yapılması sonrasında ruhsat alınmak istendiğinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerekmektedir.

## 12. TEKNİK ALTYAPI VE ULAŞIM

Planlama alanının %20.16'sını yollar ve diğer teknik altyapı alanları oluşturmaktadır. Yolların toplam alan içindeki oranı%18.91'dir.

### ULAŞIM

Planlama alanı Yalova-Kocaeli devlet yolu İstanbul – Bursa – İzmir ulaşım bağlantısı içerisinde yer almaktadır. Bu ulaşım bağlantısı hem Türkiye'nin hem bölgenin önemli bir ulaşım koridoru olup sanayi zenginliği açısından da önemli bir varlıktır. Tüm bu özellikleri ele alındığında Yalova-Kocaeli devlet yolunda çok yoğun araç trafik hareketi bulunduğu gözlemlenebilir.

Planlama alanında D130 Karayolu hattı olarak tanımlanan Kocaeli-Yalova bağlantı yolu bölgenin ana taşıyıcı aksı durumunda olmasına ek olarak Çiftlikköy İlçe merkezinin kent içi ana ulaşım arterlerinden biri olarak kullanılan bir akstır.

D130 Karayolunun yaklaşık olarak 6.3 km.si Çiftlikköy Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Bu derece önemli bir aksın yerleşmesinin içerisinde geçmesi beldeye ticari yönden katkıları olduğu kadar kuzey ve güney bölgeleri arasında erişimi kısıtlaması açısından bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. 6.3 km boyunca yolun güneyindeki yerleşim alanından kuzeydeki yerleşim alanlarına ve özellikle kentin kıyıya erişimini kısıtlayan bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentin karayolunun güney kesiminden kuzey kesimine yaya olarak geçişi sağlayan 7 üst geçit, 4 yaya yolu olmak üzere 11 bağlantı bulunmaktadır.

Bölge içinde nüfus, yerleşme yoğunluklarına göre ulaşım akslarının genişlikleri belirlenmiş ve yerleşme içinde arterlerin üstlenecekleri roller belirlenmiştir.

Planlama çalışmasında nazım plan kararları ve mevcut yapılaşmış alanlar dikkate alınarak ulaşım akslarında uygulama programı oluşturulacak zeminin hazırlanması sağlanmıştır. Bu noktada temel amaç, mülkiyet, uygulama, yapılaşma, maliyet, proje bazında öncelikli arterler belirlenerek ulaşım eylem planının hazırlanmasıdır. Mevcut konut dokularının bulunduğu alanlarda ulaşım ağı mevcut dokuyu zedelemeyecek şekilde mülkiyet hatlarını koruyarak düzenlenmeye çalışılmış, gelişme konut alanlarında ise yeni ulaşım bağlantıları gelecekte doğabilecek sıkıntıları önlemek amacıyla mümkün olabildiği kadar geniş tutulmaya özen gösterilmiştir.



## TEKNİK ALTYAPI

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 kullanım alanlarının yer aldığı alanlardır.

Çiftlikköy (Yalova) 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı Kapsamında Teknik Altyapı Alanları 0.59 hektar büyüklüğünde olup planlama alanının % 0.05'ini kapsamaktadır.

## GENEL OTOPARK ALANLARI

Genel otopark alanları, bir şehir veya bölgenin mevcut ve gelecekteki şartları ile ihtiyaçları göz önünde bulundurularak imar planları ile düzenlenen ihtiyaca göre açık, kapalı ya da katlı olarak belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen otoparkları ifade etmektedir.

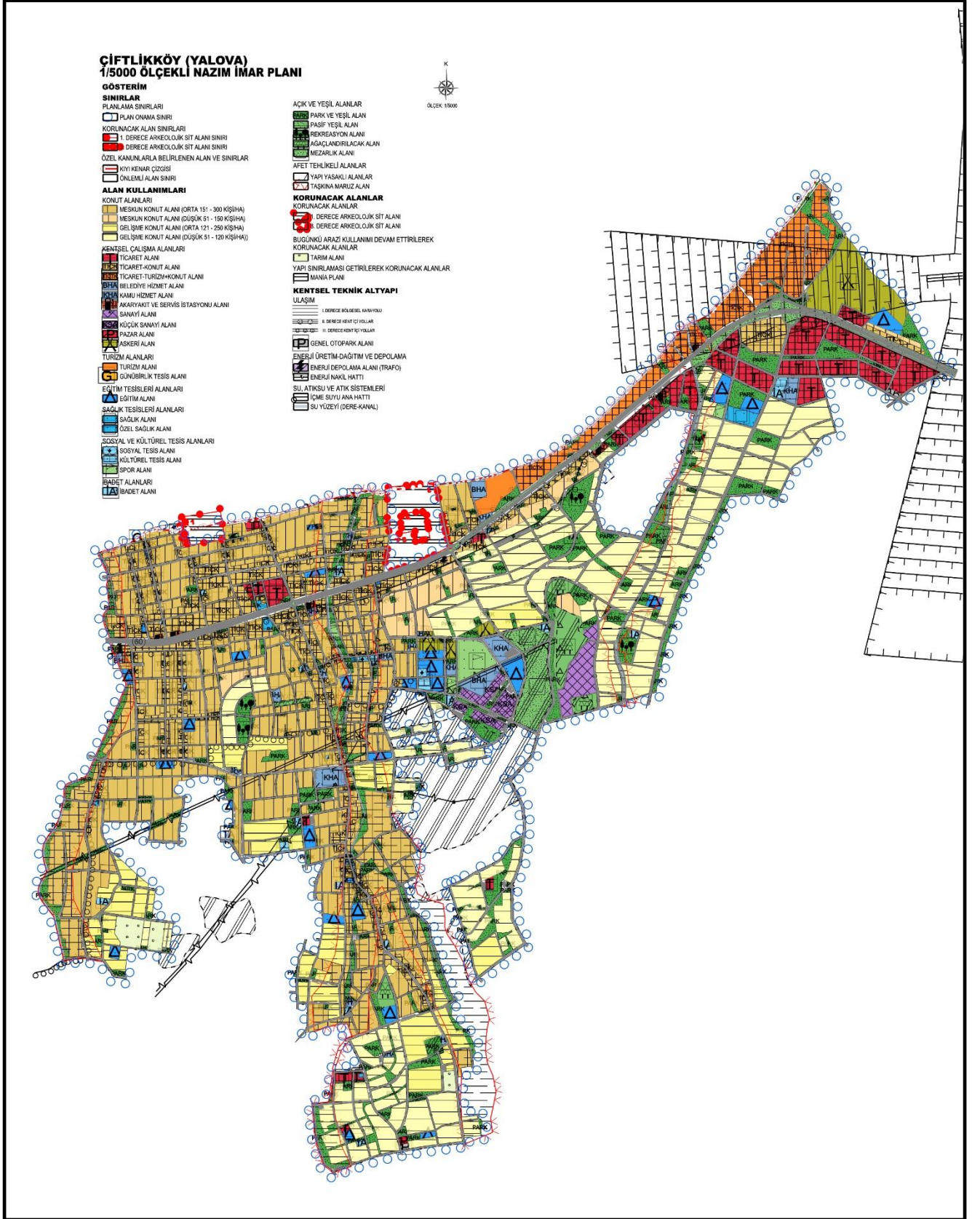
## 13.ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

Planlama alanında yer alan kullanım fonksiyonlarına gerekli enerji hizmetinin sağlanabilmesi amacıyla ayrılan alanlardır.

## 14.SU YÜZEYİ (DERE)

Kazımiye Deresi ilgili en kesit ve taşkın alan sınırları mevcut imar planlarındaki hali ile imar planlarına işlenmiştir. Dere taşkın alanı içinde kalan konut parselleri DSİ Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda yapılabilecektir.

Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Tablo 24: Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

Üst Kullanım Kararı	Alan Kullanımları	İPTAL EDİLEN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
Konut Alanları	Mevcut Konut Alanı (Düşük Yoğunluklu)	2.06	0.17	18.24	1.58
	Mevcut Konut Alanı (Orta Yoğunluklu)	214.67	17.66	252.90	21.90
	Gelişme Konut Alanı (Düşük Yoğunluklu)	210.12	17.28	182.54	15.81
	Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunluklu)	112.69	9.27	59.78	5.18
Kentsel Çalışma Alanları	Ticaret Konut Alanları	71.42	5.87	89.93	7.79
	Ticaret-Turizm-Konut Alanları	39.82	3.28	39.56	3.43
	Ticaret	41.72	3.43	41.46	3.59
	Belediye Hizmet Alanı	7.38	0.61	6.64	0.58
	İdari Hizmet Alanı	6.78	0.56	6.78	0.59
	Bakım ve Akaryakıt İstasyonu	1.41	0.12	1.69	0.15
	Sanayi Tesis Alanı	7.16	0.59	7.16	0.62
	Küçük Sanayi Alanı	5.52	0.45	5.52	0.48
	Pazar Alanı	1.09	0.09	0.85	0.07
	Askeri Alan	21.52	1.77	21.43	1.86
	Lojistik Tesis	8.09	0.67	0.00	0.00
Turizm Alanları	Turizm Alanı	4.36	0.36	4.26	0.37
	Günübirlik Tesis Alanı	0.13	0.01	0.13	0.01
Eğitim Tesisleri Alanları	Eğitim	21.47	1.77	21.43	1.86
Sağlık Tesisleri Alanı	Sağlık Tesisi Alanı	2.21	0.18	2.22	0.19
	Özel Sağlık Tesisi Alanı	0.77	0.06	0.77	0.07
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Sosyal Tesis Alanı	0.51	0.04	0.58	0.05
	Kültürel Tesis Alanı	1.61	0.13	1.79	0.16
	Açık Spor Tesisi Alanı	6.00	0.49	6.38	0.55
İbadet Yeri	Küçük İbadet Yeri	4.01	0.33	3.73	0.32
Açık ve Yeşil Alanlar	Park	111.55	9.17	104.63	9.06
	Ağaçlandırılacak Alan	12.83	1.06	12.83	1.11
	Rekreasyon Alanı	7.71	0.63	8.89	0.77
	Pasif Yeşil Alan	8.09	0.67	6.84	0.59
	Mezarlık Alanı	12.92	1.06	12.92	1.12
Ulaşım ve Teknik Altyapı	Enerji Depolama Alanı	0.25	0.02	0.26	0.02
	Teknik Altyapı	0.26	0.02	0.59	0.05
	Otopark	0.29	0.02	0.29	0.03
	Su Yüzeyi	7.69	0.63	7.14	0.62
	Yol	200.49	16.49	218.40	18.91
	Tarım Alanı	61.24	5.04	6.08	0.53
<b>Toplam</b>		<b>1215.84</b>	<b>100.00</b>	<b>1154.64</b>	<b>100.00</b>

## 15. PLAN HÜKÜMLERİ

### PLAN HÜKÜMLERİ

#### 1.GENEL HÜKÜMLER

**1.1.**BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR İLE YALOVA İLİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**1.2.**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

**1.3.**ÖZEL KANUNLAR İLE PLANLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ ALANLAR, BU PLANIN PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA TUTULMUŞTUR. SÖZ KONUSU ALANLARDA İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**1.4.**KIYILAR DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDADIR. GÖL VE AKARSU KIYILARIYLA, DENİZ VE GÖLLERİN KIYILARINI ÇEVRELEYEN SAHİL ŞERİTLERİNDEN YARARLANMADA ÖNCELİKLE KAMU YARARI GÖZETİLİR. KIYILARIN EKOLOJİK ÖZELLİKLERİ KORUNACAKTIR. BU ALANLARDA 3621 SAYILI KIYI KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİK VE MEVZUATI HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**1.5.**PLANLAMA ALANI 1.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE VE ONAYLI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

**1.6.**ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLJİK ETÜTLER, AFET VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK YÖREYE İLİŞKİN JEOLJİK VE SİSMİK DEĞERLENDİRMELERİN, DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLERİN VE GEREKLİ DİĞER DOĞAL AFET (*DEPREM, YANGIN, SEL, HEYELAN, VB.*) VERİLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

**1.7.**BU PLAN KAPSAMINDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA İLGİLİ İDARELERCE, İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLATILACAK VE İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI BU ETÜTLERE GÖRE HAZIRLANACAKTIR.

**1.8.**BÖLGESEL OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM VE BENZERİ ALT YAPININ YER VE GÜZERGÂH SEÇİMİNDE VE DOĞALGAZ BORU HATLARI VE TESİSLERİNDE İLGİLİ KURUMUNCA ONAYLANACAK JEOLJİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

**1.9.**PLAN ÜZERİNDE YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ YERİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYNEN MUHAFAZA EDİLECEKTİR.

**1.10.**PLANDA GÖSTERİLEN BÖLGE PARKLARI, KENTSEL PARKLAR, FUAR ALANLARI, SPOR ALANLARI VE BENZERİ ALANLAR AFET VE KRİZ DURUMUNDA ÖNCELİKLE KENTİN YÖNETİM VE TOPLANMA İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACI İLE KULLANILABİLİR, PROJELENDİRİLMESİNDE BU HUSUSLAR DİKKATE ALINACAKTIR.

**1.11.**PLANDA YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARINDA İRTİFA HAKLARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAKLARI İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA AYRILACAKTIR.

**1.12.**YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNİMİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ); VARSA YAPI VE TESİSLERİ PİSSU KANALARI BU AĞA BAĞLANIR. YOKSA "LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR. PİSSU ÇUKURLARI İLE HER TÜRLÜ ATIK SU KESİNLİKLE DENİZ, BARAJ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTIYLAZ. BUNA AYKIRI İŞLEMLER İLGİLİ İDARECE DERHAL DURDURULUR, GEREKLİ ÖNLEMLER ALINIR.

**1.13.**PLANLAMA ALANINDA TALEP EDİLEN FAALİYETİN YÜRÜRLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-I VE EK-II LİSTELERİ KAPSAMINDA OLMASI DURUMUNDA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU" VEYA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADIKÇA BU FAALİYETE İLİŞKİN PROJELERE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY İZİN YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ.

**1.14.**NAZIM İMAR PLANINDA YER ALAN KULLANIM FONKSİYONLARINA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

## 2.ARAZİ KULLANIM KARARLARI

### 2.1.KONUT ALANLARI

NAZIM İMAR PLANINDA KONUT YAPIMI İÇİN AYRILAN MESKÛN KONUT ALANLARI VE KENTİN GELİŞMESİ İÇİN AYRILAN GELİŞME KONUT ALANLARINDAN OLUŞAN İSKÂN ALANLARIDIR.

**2.1.1.**YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ MESKUN ALANLARDA, BU PLANDA UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YOĞUNLUKTAN FAZLA YOĞUNLUK ÖNERİLMİŞ OLSA BİLE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARIN NÜFUS YOĞUNLUĞUNU ARTIRAN PLAN REVİZYONLARI ANCAK ALANDAKİ SOSYAL DONATILARIN ARTIRILMASINI VE/YA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ İÇEREN İMAR PLANLARI KAPSAMINDA YAPILABİLİR.

**2.1.2.**BRÜT YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN KONUT YERLEŞİM ALANININ BİRİM HEKTARINDA YAŞAYACAK EN FAZLA NÜFUSU İFADE EDER. ALANIN HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNÜN, ÖNERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞU İLE ÇARPIMI İLE ELDE EDİLEN NÜFUS, O BÖLGEDE YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER. UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖNERİLECEK YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN BRÜT YOĞUNLUĞU AŞAMAZ.

**2.1.3.**PLANLAMA ALANINDA DAHA UYGUN ÇÖZÜMLERİN ÜRETİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEK PLANLARDA AYNI PLAN VE UYGULAMA KAPSAMINA GİREN KOMŞU ALANLARIN ARASINDA YOĞUNLUK TRANSFERİ YAPILABİLİR. ANCAK HER KOŞULDA; 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İLGİLİ ETAP ALANININ NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN AŞILMAMASI KOŞULU ESASTIR.

**2.1.4.**BÜYÜK PARSELLERDE VE TOPLU KONUT/SİTE ŞEKLİNDE UYGULAMA YAPILMASINI ÖZENDİRİLMESİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA SAĞLANACAKTIR.

**2.1.5.**NAZIM İMAR PLANINDA KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA NÜFUS MİKTARI ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOGRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

### 2.2.TİCARET ALANLARI

**2.2.1.**TİCARET ALANLARINDA; TİCARİ BİRİMLER, OFİSLER, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, SOSYAL VE İDARİ TESİSLER, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, ULUSAL VE ULUSLARARASI KONFERANS, KONGRE, SEMİNER MERKEZİ, FUAR, TOPLANTI VE ÇOK AMAÇLI SALONLAR, TURİSTİK TESİSLER, TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLE BU KULLANIMLARIN GEREKTİRDİĞİ DİĞER FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

**2.2.2.**TİCARET, TİCARET+KONUT, TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA YANICI, PARLAYICI PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMALAR YAPILAMAZ. ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

### **2.3.TİCARET+KONUT ALANLARI**

**2.3.1.**TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATLARINDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, YANICI VE PARLAYICI ETKİSİ OLMAYAN ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZ ETMEYEN DEPOLAR İLE ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

**2.3.2.**PLANDA YER ALAN TİCARET+KONUT ALANLARI, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA KULLANILAN NÜFUS HESAPLARINDA KONUTTAN KAYNAKLANACAK OLAN YOĞUNLUĞUNUN %60'INI İFADE EDER.

### **2.4.TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARI**

TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA HİZMET SEKTÖRÜNE YÖNELİK KONAKLAMA İÇEREN TESİSLER İLE YEME-İÇME, DİNLENME VE EĞLENCE AMAÇLI TESİSLER İLE KONUT KULLANIMI BİRLİKTE YER ALABİLİR. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN TESİSLER YER ALAMAZ.

### **2.5.BELEDİYE HİZMET ALANI**

BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAYACAK TESİSLER YER ALABİLİR.

### **2.6.KAMU HİZMET ALANI**

KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDIR. BU PLANDA KAMU HİZMET ALANI OLARAK KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA KAMU HİZMETİ GÖREN KURUMLARA (VALİLİK, KAYMAKAMLIK, TAŞRA TEŞKİLATLARI, KARAKOL, JANDARMA VB.) AİT YAPI VE TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLARDIR.

## 2.7.AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

**2.7.1.**BU PLANDA YAPILMAK İSTENECEK AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI İLE İLGİLİ OLARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.

**2.7.2.**AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI MEVCUT PLANLI VE RUHSATLI OLANLAR DIŞINDA ORMAN ALANLARI, ORGANİZE SANAYİ ALANLARI, KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALANLARI DIŞINDA KALAN ALANLARDA; YER VE KONUMUNUN ÖZELLİĞİNE VE KONUSU VE İLĞİ ALANINA GİREN KANUNLAR KAPSAMINDA ÖNERİLECEKTİR.

**2.7.3.**KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**2.7.4.**ALANDA EMSAL VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DAHİLİNDE KALMAK ŞARTI İLE; BENZİN İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, MOTEL, KAMPİNG, LOKANTA GİBİ TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR. ANCAK ALANDA "LPG İKMAL İSTASYONU" İLE KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ TESİSLER (DÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, BÜYÜK MARKETLER VB TESİSLER) HER İKİSİ BİRDEN YER ALAMAZ.

## 2.8.SANAYİ ALANLARI

**2.8.1.**HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİ İÇİN AYRILMIŞ OLAN ALANLARDIR. BU ALANLAR İÇERİSİNDE AMACA GÖRE HİZMET GÖRECEK DİĞER YAPI VE TESİSLERDE YER ALABİLİR.

**2.8.2.**BENZER NİTELİKTE FAALİYET GÖSTEREN TESİSLERİN BİR ARADA FAALİYET GÖSTERMESİ ESASTIR.

**2.8.3.**PLANDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINDA, SANAYİ TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI" BIRAKILACAKTIR.

**2.8.4.**BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. ARITMA TESİSİ YAPILMASI YASA VE YÖNETMELİKLERDE ZORUNLU OLAN SANAYİ TESİSLERİNDE ARITMA YAPILIP DEVREYE GİRMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.



## 2.9.KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

**2.9.1.**KÜÇÜK ÖLÇEKTE BENZER NİTELİK TAŞIYAN İMALATLAR (MARANGOZ, DEMİRCİ, OTO TAMİRCİSİ VB.) ZARARLI YAN ETKİLERİ OLMAYAN FAALİYETLER İLE EL SANATLARI BİÇİMİNDE İMALAT YAPAN İŞLETMELERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

**2.9.2.**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAK KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİNİN PLANLARI SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞININ KRİTERLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

## 2.10.PAZAR ALANLARI

**2.10.1.**BU ALANLAR ÖNCELİKLE BÖLGESİNE HİZMET GÖTÜRMEK AMACIYLA OLUŞTURULMUŞ VE İÇERİSİNDE PERAKENDE SATIŞ YAPILAN SEMT PAZARLARININ BULUNACAĞI ALANLARDIR.

**2.10.2.**BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

**2.10.3.**PLANLAMA ALANINDA CADDELER ÜZERİNDE KURULU OLAN SEMT PAZARLARI PLANDA BELİRLENEN ALANLARDA TOPLANACAKTIR. PAZARLARIN CADDE VE SOKAKLAR ÜZERİNDEN SABİT BÖLGELERE TAŞINMASI SAĞLANACAKTIR.

## 2.11.ASKERİ ALANLAR

**2.11.1.**ASKERİ ALANLARDA, 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**2.11.2.**PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALAN ASKERİ ALANLARDA, ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİNDE, ASKERİ YASAK BÖLGELERDE VE ASKERİ HİZMETLER İÇİN KAMULAŞTIRILACAK SAHALARDA YAPILANMA KOŞULLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

**2.11.3.**YOĞUN KENT ALANI İÇİNDE KALAN ASKERİ ALANLARDA SÜRE GELEN İŞLEVLERİN, MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN PROGRAMI DAHİLİNDE KENT DIŞINA ÇIKARILMASI HALİNDE, BOŞALAN ALANLAR ÖNCELİKLE, SOSYAL DONATI ALAN GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAK ÜZERE KULLANILACAKTIR.

## 2.12.TURİZM ALANI

**2.12.1.**GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERCE BİRLİKTE VEYA AYRI AYRI GERÇEKLEŞTİRİLEN VE TURİZM SEKTÖRÜNDE FAALİYET GÖSTEREN TİCARİ İŞLETMELERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

**2.12.2.**BU ALANLARDA OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, BUTİK OTEL GİBİ "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE TANIMLANAN TESİSLER YAPILABİLİR.

**2.12.3.**BU PLANDA YER ALAN MEVCUT VE ÖNERİ TÜM TURİZM TESİS VE ALANLARINDA 2634 SAYILI "TURİZM TEŞVİK KANUNU" VE "TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİ"NE UYULMASI VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NDAN TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

**2.12.4.**TURİZM TESİS ALANLARINDA 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINA GÖRE HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILMADAN VE BU PLANLAR İLGİLİ İDARECE ONANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

**2.12.5.**TURİSTİK TESİSLERDE RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI VE BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİNDE ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK TESİSİN YER ALDIĞI ÇEVRENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.

## **2.13.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI ALANLARI**

BU ALANLARDA TEMEL KAZISI GEREKTİRMEYEN, KALICI OLMAYAN, TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ VE SADECE TURİZM AMAÇLI GEÇİCİ NİTELİKLİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, EĞLENCE ALANLARI İLE ELSANATLARI VE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATILDIĞI TESİSLER YER ALABİLİR.

## **2.14.TARIM ALANI**

**2.14.1.**5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

**2.14.2.**"TARIM ALANI" OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

**2.14.3.**BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILANMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ VE YALOVA İL GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

## 2.15.HAVA ALANI HAVA KORİDORU

**2.15.1.**HAVAALANLARINA EMNİYETLİ HAVA ARACI OPERASYONLARI DÜZENLENEBİLMESİ İÇİN HAVAALANLARI ÇEVRESİNDE BELİRLENMİŞ BAZI BÖLGELERDE BELİRLİ YÜKSEKLİKLERİN AŞILMAMASI AMACIYLA HAZIRLANAN MANİA PLANLARIDIR.

**2.15.2.**MANİA PLANI KAPSAMINDA BULUNAN BÖLGELERDEKİ İNŞAAT FAALİYETLERİNDE RUHSAT VERİLMEYEN ÖNCE BÖLGEDE YETKİLİ KOMUTANLIK GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

## 2.16.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

**2.16.1.**BU ALANLAR KAPSAMINDA; SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, YURT, YAŞLILAR BAKIM EVİ, REHABİLİTASYON MERKEZLERİ, VB GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE İBADET YERLERİ, İDARİ TESİSLER, TİCARET, PARK VE YEŞİL ALANLAR GİBİ KONUT VE ÇALIŞMA ALANLARININ İHTİYACI OLAN VE YASANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARIDIR.

**2.16.2.**ÖZEL KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI (Ö); MEVCUT MEVZUATLARI KAPSAMINDA KAMU KURUMLARININ İZİNİ İLE AÇILAN ÖZEL MÜLKİYETE VE İŞLETMEYE KONU EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR, REHABİLİTASYON, BAKIM EVLERİ, YURT VE KÜLTÜREL TESİSLERİN ÖNERİLDİĞİ ALANLARDIR.

## 2.17.PARK VE YEŞİL ALAN

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN KAPSAMINDA OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNİK, EĞLENCE, FUAR, BOTANİK VE HAYVANAT BAHÇELERİ İLE BÖLGESEL PARKLAR BU KAPSAMDADIR. BU ALANLARDA ÇEVRESİNDE İHTİYACI KARŞILAYACAK TESİSLER YOK İSE; BÜFELE, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİSLER YER ALAMAZ.

## 2.18.REKREASYON ALANI

**2.18.1.**KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOYOL GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME HAVUZU, MİNİGOLF, OTOKROS, GİBİ HER TÜRLÜ SPORİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

## 2.19.AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

**2.19.1.**BU ALANLAR JEOLJİK SEBEPLER NEDENİYLE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLAR YADA ÜRÜN DESENİ VE ALANIN KONUMU GEREĞİ MEYVELİK VB GİBİ KULLANILMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR.

**2.19.2.**BU ALANLARIN ÖZEL MÜLKİYETTE OLMASI DURUMUNDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN; "PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN" "BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDAKİ YERLEŞME ALANI DIŞINDA KALAN (İSKAN DIŞI) ALANLARDA UYGULANACAK ESASLAR" BÖLÜMÜNDE VERİLEN YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

## 2.20.MEZARLIKLAR

İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİKLER İLE DÜZENLEMELER ÇERÇEVESİNDE OLUŞTURULAN, İÇERİSİNDE KULLANIMIN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN GASİLHANE, MORG, İDARİ TESİS VB. TESİSLERİNDE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

## 2.21.YAPI YASAKLI ALANLAR

İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOLJİK ETÜT RAPORU SONUÇLARINA GÖRE YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.

## 2.22.TAŞKINA MARUZ ALAN

TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ YAPILIŞ AŞAMASINDA DEVLET SU İŞLERİ'NDEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI VE BU GÖRÜŞE UYULMASI ZORUNLUDUR.

## 2.23.GENEL OTOPARKLAR

DÜZENLENDİĞİ ALANIN MEVCUT VE GELECEKTEKİ ŞARTLARI VE İHTİYAÇLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK OLUŞTURULAN, İHTİYACA GÖRE AÇIK, KAPALI YA DA KATLI OLARAK BELEDİYELER VEYA DİĞER KAMU KURULUŞLARI VE ÖZEL KİŞİLER TARAFINDAN YAPILAN VE İŞLETİLEN TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

## 2.24.TEKNİK ALTYAPI

**2.24.1.**BORU HATLARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, İÇME-KULLANMA SUYU, KANALİZASYON HATLARI, KANAL ALANLARI, HER TÜRLÜ İLETİŞİM HATLARI KARAYOLU ALANLARI AÇIK-KAPALI OTOPARK ALANLARI, ARITMA TESİSLERİ, ÇÖP BİRİKTİRME VE FOSSEPTİK ALANLARI, ENERJİ

ÜRETİM ALANI GİBİ SAĞLIKLI, TOPLUM VE ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN TESİS VE ALANLARIN TÜMÜDÜR.

**2.24.2.**BU ALANLAR PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ALANLARDA YER ALACAĞI GİBİ NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI ALT ÖLÇEK PLANLARDA DA ÖNERİLMEK ZORUNDADIR.

**2.24.3.**PLANDA ÖNERİLEN ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.