



YALOVA İLİ, ÇİFTLİKKÖY İLÇESİ

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



PLAN AÇIKLAMA RAPORU



HK PLANLAMA MÜHENDİSLİK
DANIŐMANLIK
İNŞAAT BİLİŐİM VE TİC. A.Ő.

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

TEL: 0312 472 58 75

info@hkplanlama.com.tr

ARARLIK - 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	8
1. YERLEŞMENİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	8
1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı, İdari Bölünüş.....	9
1.2. Bölgesel Ekonomik Yapı	10
1.2.1. Demografi	13
1.2.2. Ekonomi	15
1.2.3. Ulaşım	18
2. KENTİN MEKÂN OLUŞUMU	21
2.1. Tarihsel Gelişim.....	21
3. FİZİKSEL YAPI - ÇEVRESEL KAYNAKLAR	23
3.1. Topoğrafik Durum	23
3.2. İklim ve Yağış Durumu	23
3.3. Bitki Örtüsü.....	25
3.3.1. Orman Durumu	26
3.4. Jeolojik-Jeoteknik Durum, Deprem, Akarsular ve Taşkın Durumu, Toprak Kabiliyeti, Sulama 26	
3.4.1. Jeolojik-Jeoteknik Durum	26
3.4.2. Dereler ve Diğer Su Yüzeyleri Durumu	30
3.5. Sit Alanları, Tescilli Yapı ve Varlıklar	30
4. KENTSEL NÜFUS-DEMOGRAFİK YAPI	32
5. SOSYAL YAPI	34
6. EKONOMİK YAPI	36
7. BUGÜNKÜ KENTSEL ALAN KULLANIMI	37
8. KENTSEL ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI	39
9. MÜLKİYET DURUMU – KENTSEL ARAZİ DEĞERLERİ	40
10. MEVCUT PLAN KARARLARI	41
10.1. 2000 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı	41
10.2. 2002 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı	42
10.3. 2016 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı	43
10.4. 2017 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı	44

10.5.	2022 Yılı Çitflicköy (Yalova) Revizyon İmar Planı	46
10.6.	Üst Kademe/Ölçekli Plan Kararları Ve Yasal Çerçeve	50
10.6.1.	YALOVA 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	50
11.	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	51
C.	EŞİK ANALİZİ (SENTEZ) VE EŞİK SENTEZİ.....	54
D.	PLAN KARARLARI.....	57
12.	NÜFUS KARARLARI VE MEKANSAL PROJEKSİYONLAR.....	58
13.	ULAŞIM KARARLARI.....	63
14.	KULLANIM KARARLARI	64
15.	PLAN HÜKÜMLERİ.....	73
E.	EKLER	81

Şekil LİSTESİ

Şekil 1:	Yalova İlının Ülke İçindeki Yeri.....	8
Şekil 2:	Yalova İlının İdari Yapısı.....	10
Şekil 3:	İlçe SEGE-2022 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademeleri Haritası.....	35
Şekil 4:	2017 Yılı Çitflicköy (Yalova) Revizyon İmar Planı.....	49

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. İlin Gayri Safi Yurt İçi Hasıla Değerleri (GSYH) (2004-2019).....	11
Tablo 2. İBBS'ye Göre Bölgenin Kentsel ve Kırsal Alan Nüfusu.....	14
Tablo 3. İBBS'ye Göre Bölgenin Kentsel ve Kırsal Alan Nüfusu 2007-2023	14
Tablo 4. İl ve İlçelere Göre Nüfus.....	14
Tablo 5: İlin, Ülke ve Bölge İçindeki Gayri Safi Yurt İçi Hasıla Değerinin Değişimi (2004 ve 2019 yılları için).....	16
Tablo 6. Yalova'nın Çevre İl ve İlçelere olan Karayolu Uzaklığı	19
Tablo 7. Yalova İli İklim Verileri.....	24
Tablo 8.Çiftlikköy İklim Verileri	25
Tablo 9: İlde Bulunan Sit Alanları	31
Tablo 10. Çiftlikköy Yıllara Göre Kır ve Kent Nüfus Değişimi (TÜİK, 2023).....	32
Tablo 11. Yalova İli İlçelerinin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması.....	34
Tablo 12: Arazi Kullanım Değerleri	37
Tablo 13. Mülkiyet Analizi.....	40
Tablo 14: 10.1.2000 Yılı İmar Planının Toplam İmar Alanı.....	42
Tablo 15: 10.1.2002 Yılı İmar Planının Toplam İmar Alanı.....	42
Tablo 16: 2017 Yılı Çiftlikköy Revizyon İmar Planı Donatı Alanları	45
Tablo 17. 2022 Yılı Revizyon İmar Planı Alan Kullanımları	47
Tablo 18: Kurum Görüşleri.....	51
Tablo 19: Planlama Alanı Nüfus Hesabı.....	60
Tablo 20: Planlama Alanı Donatı Yeterlilik Tablosu	62
Tablo 21 Alan Kullanım Karşılaştırma Tablosu	64

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,
- Yerde yapılan araştırmalar, arazi kullanım, sentez ve eşik sentezi çalışmaları,
- 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.

Şekil 1: Yalova İlinin Ülke İçindeki Yeri



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 km²'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 km² 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

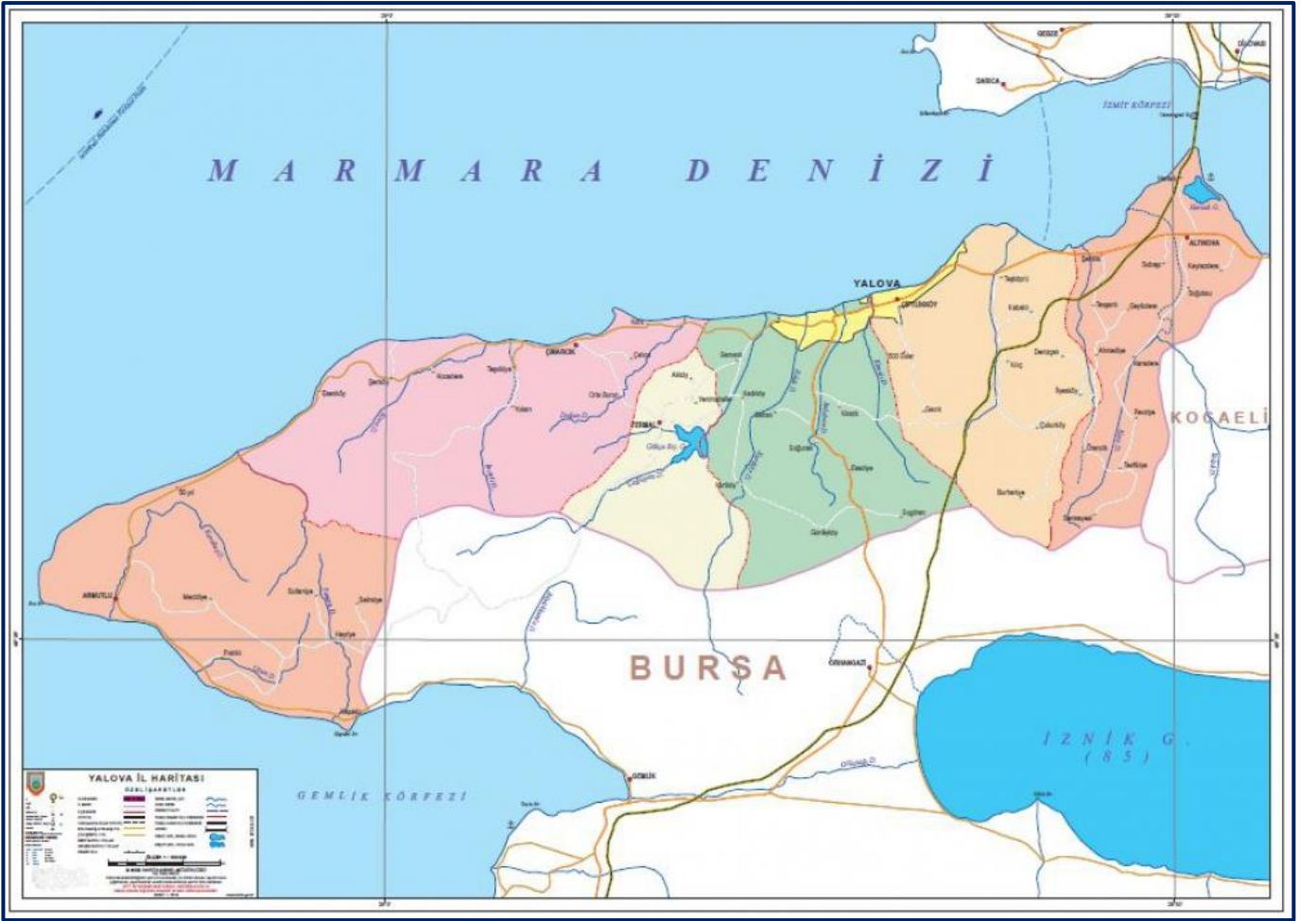
Yalova iline ait belde belediyeleri aşağıda belirtilmiştir:

- Esenköy (Çınarcık)
- Kadıköy (Merkez)
- Kaytazdere (Altınova)
- Kuru (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.

Şekil 2: Yalova İlinin İdari Yapısı



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	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.

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 yükseltmiştir. 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 üretilmektedir.

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 m² 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 m² alanda yürütülmektedir.

Yalova Çiçekçilik Tarıma Dayalı İhtisas OSB 1,05 Milyon m² alanda faaliyet göstermektedir. OSB ile ilimizin süs bitkisi üretim kapasitesi önemli ölçüde artacaktır.

1.2.1. 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 2. İBBS'ye Göre Bölgenin Kentsel ve Kırsal Alan Nüfusu

	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfus	Toplam Nüfus
Düzyey 1 Doğu Marmara	8.258.600	339.903	8.598.503
Düzyey 2 Kocaeli Alt Bölgesi	3.940.083	300.373	4.240.456
Düzyey 3 Yalova	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 Düzyey 1'de (%3,95) ve Düzyey 2'de (%7,08) oldukça düşük oranda etkisinin olduğu görülmektedir. Yalova ilinde ise kırsal nüfusun toplam nüfus üzerindeki etkisi %27,55'dir.

Tablo 3. İBBS'ye Göre Bölgenin Kentsel ve Kırsal Alan Nüfusu 2007-2023

	2007 Yılı		2023 Yılı	
	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfus	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfus
Düzyey 1 Doğu Marmara	4.676.841	1.740.312	8.258.600	339.903
Düzyey 2 Kocaeli Alt Bölgesi	1.926.263	1.122.388	3.940.083	300.373
Düzyey 3 Yalova	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 4. İl ve İlçelere Göre Nüfus

	Toplam	İl ve İlçe Merkezleri	Belde ve Köyler
Yalova	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
Çiftlikköy	53.858	45.967	7.891
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.

1.2.2. 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 5: 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)
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 yükseltmiştir. 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, 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 m² 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 m² alanda yürütülmektedir.

Yalova Çiçekçilik Tarıma Dayalı İhtisas OSB 1,05 Milyon m² alanda faaliyet göstermektedir. OSB ile ilimizin süs bitkisi üretim kapasitesi önemli ölçüde artacaktır.

Çiftlikköy 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.

1.2.3. Ulaşım

Yalova, coğrafi konumu ve İstanbul, İzmit ve Bursa illeri gibi belirli merkezlere olan yakınlığı itibariyle 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 6. Yalova'nın Çevre İl ve İlçelere olan Karayolu Uzaklığı

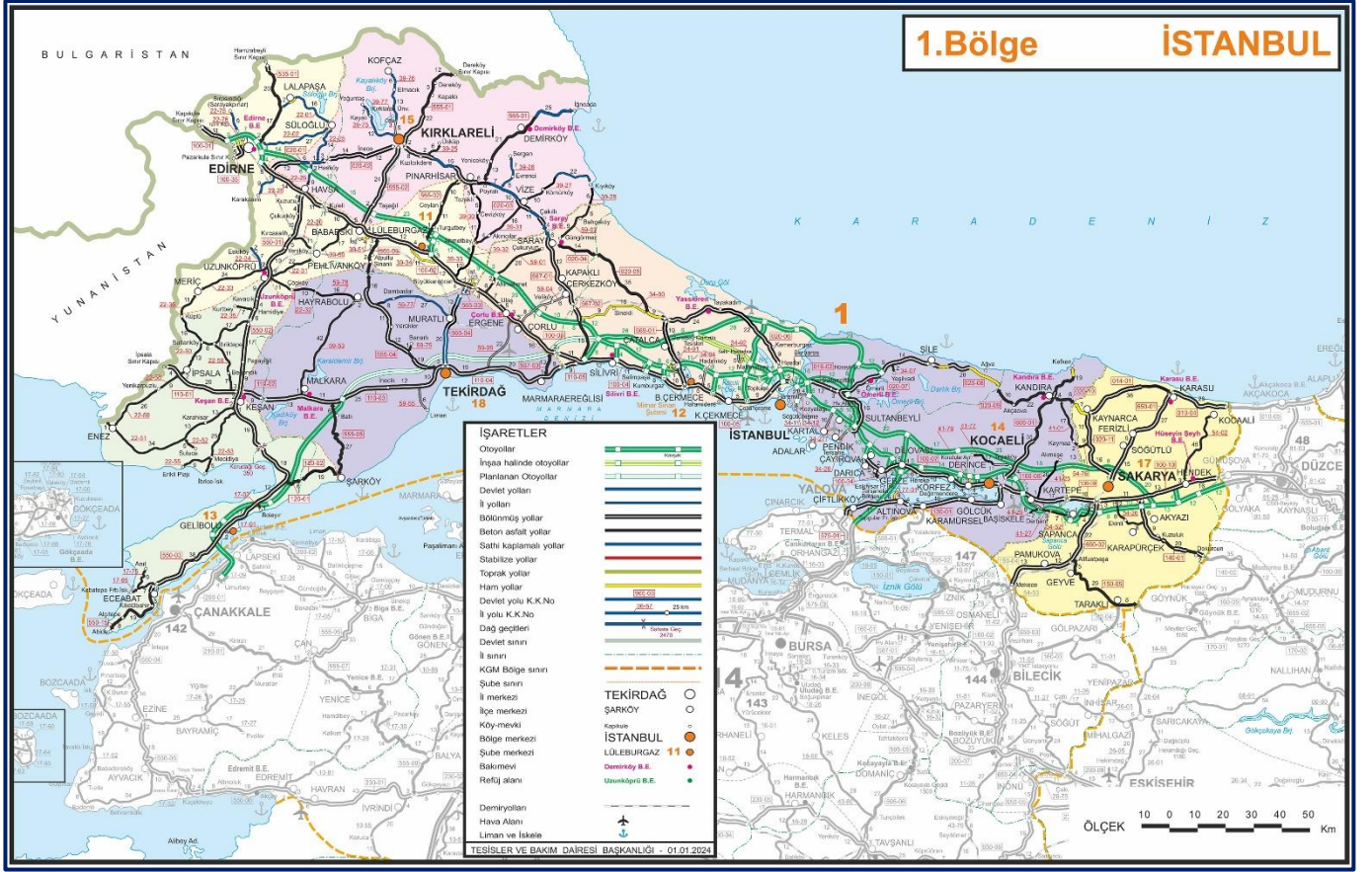
Çevre İl ve İlçeler	Km	Yalova'nın ilçeleri	Km
Bursa	69 km	Altınova	27 km
Gemlik	43 km	Armutlu	51 km
Orhangazi	21 km	Çınarcık	16 km
Karamürsel	30 km	Çiftlikköy	4 km
Gölcük	50 km	Termal	12 km
Kocaeli	63 km		
İstanbul	174 km		

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

Yalova-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 Eskihisar' 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 İli'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 Komnenos birtakım Hıristiyan göçmenleri Pylai'ye yerleştirmiştir. 93 harbenden 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 7. Yalova İli İklim Verileri

YALOVA	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1931 - 2020)													
Ort. Sıcaklık (°C)	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
Ort. En Yüksek Sıcaklık (°C)	10	10.7	12.6	16.9	21.4	26	28.4	28.5	25.1	20.7	16.3	12.2	19.1
Ort. En Düşük Sıcaklık (°C)	3.2	3.5	4.6	8	12.2	15.9	18.1	18.3	15.2	12	8.3	5.4	10.4
Ort. Güneşlenme Süresi (saat)	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
Ort. Yağışlı Gün Sayısı	15.3	13.3	12.6	11.4	9	6.4	4.5	4.3	6.9	10.3	11.9	15.1	121
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ort. (mm)	91.8	72.1	72.4	51.4	39.2	40	24.6	31.4	55	83.8	80.2	113.7	755.6
Ölçüm Periyodu (1931 - 2020)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	25	27.2	32	36.5	37	42.1	39.2	40.2	37.5	36.6	29.7	27.4	42.1
En Düşük Sıcaklık (°C)	-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 8.Çiftlikköy İklim Verileri

ÇİFTLİKKÖY	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (°C)	5.5	6.4	8.9	12.7	17.6	22.1	24.7	24.9	21.3	16.5	12	7.4
Min. Sıcaklık (°C)	2.5	2.9	4.7	8.1	12.9	17.4	19.9	20.6	17.6	13.5	8.8	4.6
Maks. Sıcaklık (°C)	8.7	10.1	13.1	17.2	21.9	26.4	29.4	29.6	25.5	20.1	15.5	10.5
Yağış Yağış (mm)	/ 93	78	79	55	42	42	27	29	54	78	80	107
Nem (%)	80	78	75	74	71	67	64	65	68	75	77	80
Yağmurlu Günler (g.)	10	9	8	6	5	5	3	3	5	7	7	10
Güneşli Saatler (s)	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 yüzylemektedir. 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 kiltası, 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 yükleme nedeniyle eğim ve litolojiye bağlı olarak yamaç boyu duyarlılıklara 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.
- Yüzeysel 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 yüzeysel 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.

Önlemler 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 deraj 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 ve Diğer Su Yüzeyle 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 9: 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
Çiftlikköy	I. Derece Arkeolojik Sit	Siteler Mahallesi I. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Çiftlikköy	III. Derece Arkeolojik Sit	Siteler Mahallesi III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Çiftlikköy	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.

Tablo 10. Çiftlikköy Yıllara Göre Kır ve Kent Nüfus Değişimi (TÜİK, 2023)

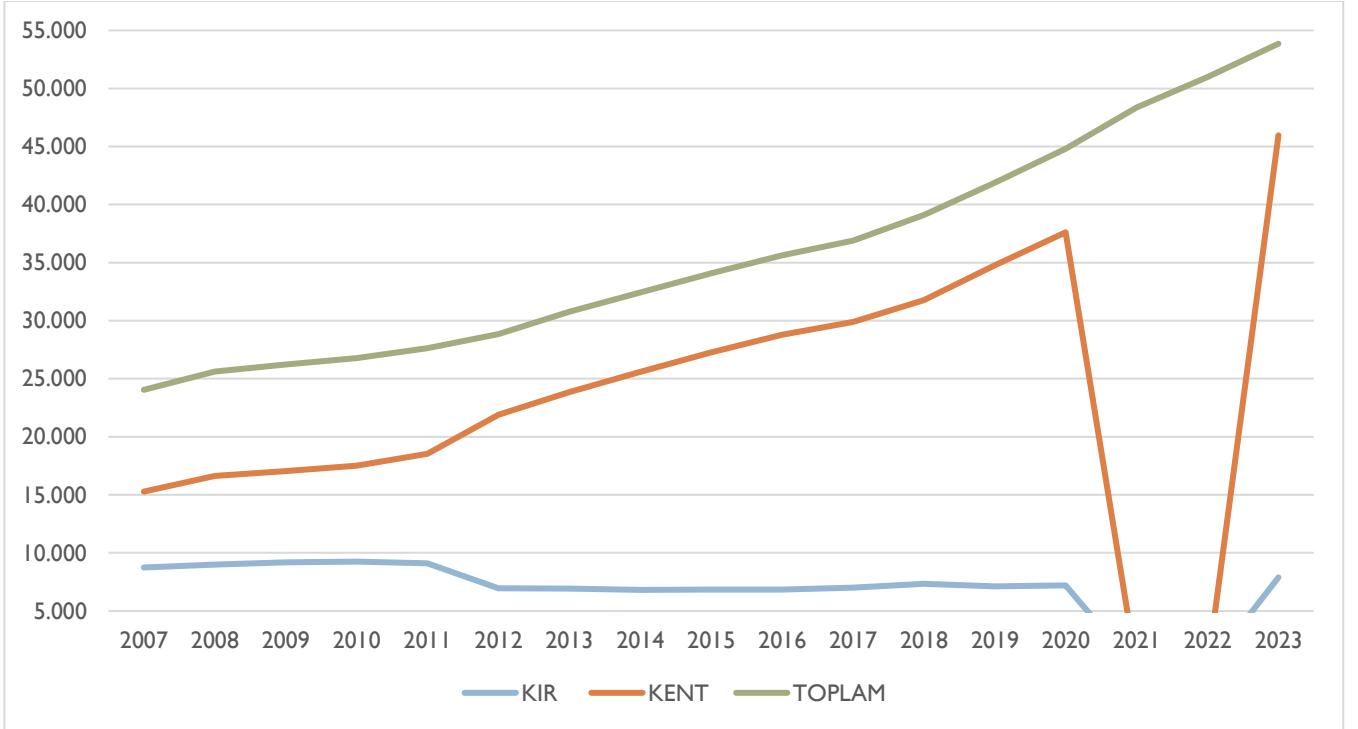
Yıl	KIR	KENT	TOPLAM
2007	8.756	15.290	24.046
2008	8.996	16.634	25.630
2009	9.187	17.052	26.239
2010	9.249	17.520	26.769
2011	9.102	18.538	27.640
2012	6.949	21.905	28.854
2013	6.926	23.858	30.784
2014	6.819	25.604	32.423
2015	6.831	27.263	34.094
2016	6.841	28.787	35.628
2017	6.994	29.901	36.895
2018	7.337	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

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.

Grafik 1: Çiftlikköy İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi (Kır ve Kent) (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.

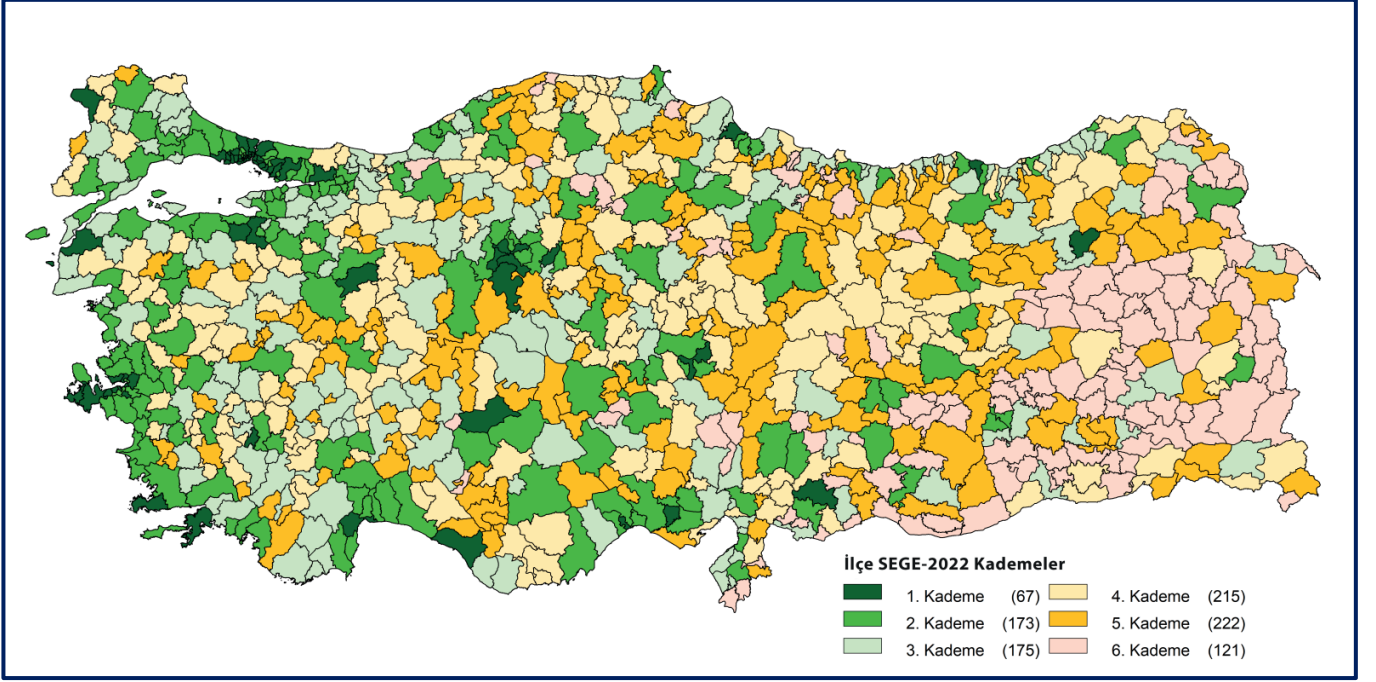
Planlama alanının yer aldığı Çiftlikköy ilçesi, 2017 SEGE kademelendirilmesine göre 1. Kademe merkez olan İstanbul, bursa ve Kocaeli illerinin etkisi altındadır.

Tablo 11. 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
Merkez	26	2	2,423	94	1	1,288	111	1	1,137
Çınarcık	88	2	1,174	223	1	0,557	292	5	0,141
Çiftlikköy	101	2	1,102	241	2	0,467	158	2	0,828
Altınova	102	2	1,099	260	2	0,370	209	3	0,556
Armutlu	115	2	1,028	293	2	0,252	331	6	0,029
Termal	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 3: İlçe 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 ikincisidir. Sebzelede 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

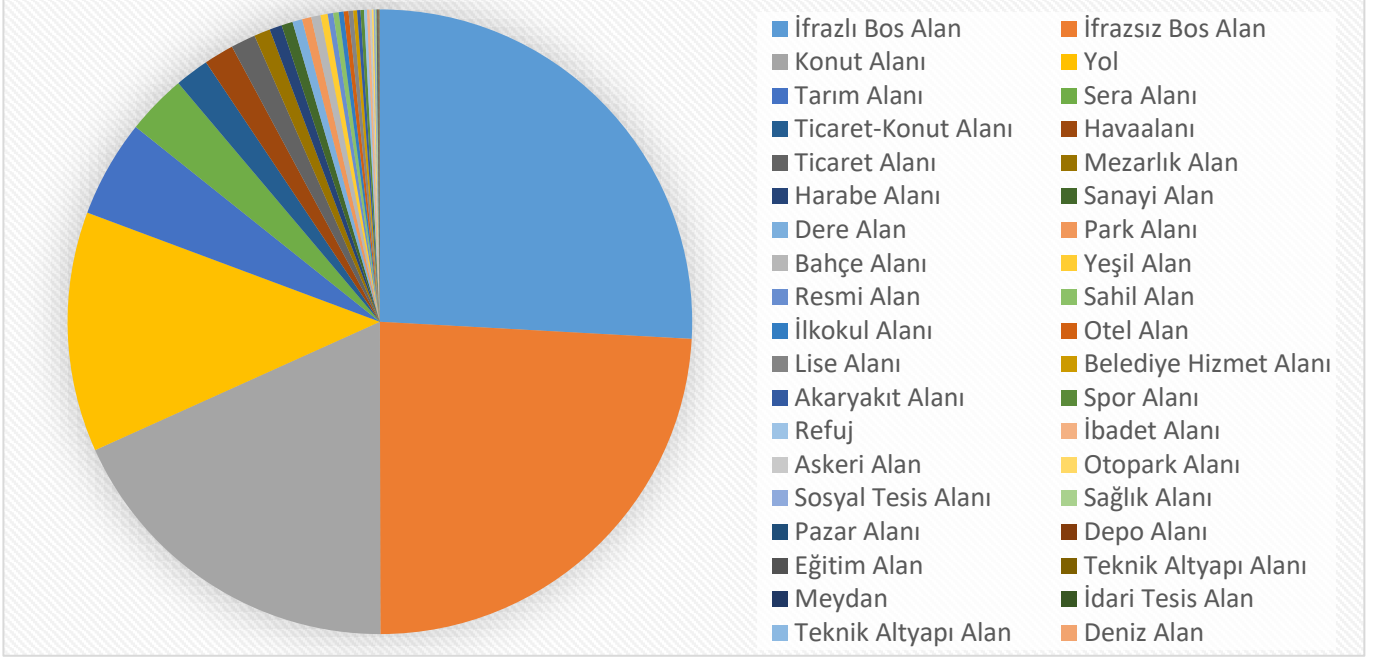
Alan kullanımları incelendiğinde; en yüksek oranın, %25,87 ile ifrazlı boş alan olup, bunu %24,10 ile ifrazsız boş alan ve %18,28 ile konut alanının takip ettiği görülmektedir. Yol, %12,42 oranıyla dördüncü sırada yer almaktadır. Tarım alanı %5,03, sera alanı %3,12 oranında olup, ticaret alanı %1,28 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 12: Arazi Kullanım Değerleri

Arazi Kullanım Türü	Alan (m ²)	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 Alanı	103116	0,84
Harabe Alanı	78739	0,64
Sanayi Alanı	71415	0,58
Dere Alanı	62164	0,51
Park Alanı	59019	0,48
Bahçe Alanı	58826	0,48
Yeşil Alan	45628	0,37
Resmi Alan	35232	0,29
Sahil Alanı	34873	0,28
İlkokul Alanı	31135	0,25
Otel Alanı	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 Alanı	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

Grafik 2: Arazi Kullanım Dağılımı



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, revizyon 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 13. Mülkiyet Analizi

Mülkiyet Analizi	Adet	Adet (%)	Alan (m ²)	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%
Toplam	9.542	100%	11.712.203,16	1171,22	100%

10. MEVCUT 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.

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.
- 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.

Tablo 14: 10.1.2000 Yılı İmar Planının Toplam İmar Alanı

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

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 15: 10.1.2002 Yılı İmar Planının Toplam İmar Alanı

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

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 1/1000 ölçekli Uygulama 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

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun 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 16: 2017 Yılı Çiftlikköy Revizyon İmar Planı Donatı Alanları

Donatı Alanları	Kullanım	Plandaki Kullanım Alanları		MPYY Göre Olması Gereken Kullanım Alanları	
		Alan Büyüklüğü(m ²)	Kişi Başına Düşen Kullanım	Kişi Başına Düşen Kullanım	Alan Büyüklüğü(m ²)
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
	Toplam	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			
	Toplam	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			
	Toplam	1010517,37			
Teknik Altyapı		6151,11	0,06	1	10911900
Toplam Donatı		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 Çitflicköy (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,
- Çitflicköy 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 17. 2022 Yılı Revizyon İmar Planı Alan Kullanımları

Alan Kullanımları	Alan (m ²)	Alan (Ha)	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%
Toplam	12.286.856,59	1.228,69	100,00%

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, 1/1000 ölçekli 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.

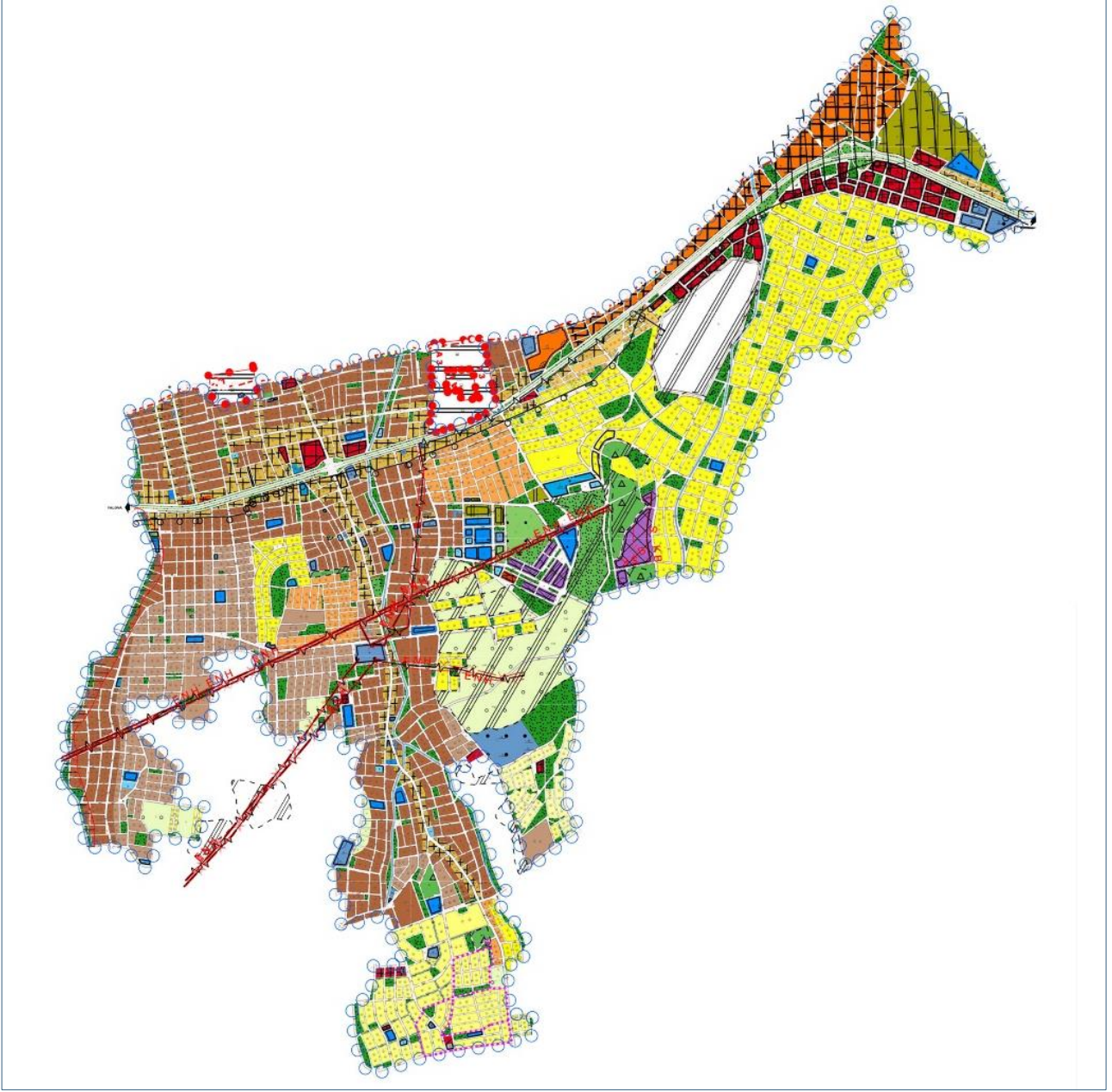
5. Bilimsel ve Teknik Gerekçelerin Eksikliği

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.

Şekil 4: 2017 Yılı Çiftlikköy (Yalova) Revizyon İmar Planı



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 çözümü 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 18: 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	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	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		29.07.2024/1 0070252	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	26.07.2024/2 02407251314 2987075	Çiftlik Mahallesinde 2809 ada 1 Parselde hizmet binası yapılması için çalışmalarının bulunduğu bildirilmiştir.
9	Yalova Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü	-	
10	Hava Kuvvetleri Komutanlığı	19.07.2024/5 265	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	24.07.2024/1 10812774	Bahse konu alan içerisinde üç adet projeleri olduğundan imar planı çalışmalarında bu alanlara dikkat edilmesi talep edilmiştir.
15		08.08.2024/1 11653760	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	13.08.2024/5 362763	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	08.08.2024/1 2676771	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.	19.07.2024/1 7968	İlgili alan sınırı içerisinde bulunan enerji nakil hattı ve trafo alanlarının planlara işlenmesi talep edilmiştir. (<u>Ancak yazı eki tarafımıza ulaşmamıştır.</u>)
22	Yeşilkörfez Su Birliği Başkanlığı	17.05.2024/2 65	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.

Yukarıdaki tabloda kurum görüşleri sorulan ancak yazılı olarak herhangi bir dönüş alınamayan kurumların görüşü 3194 sayılı İmar Kanununun 8 (e) Maddesi 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 Planı'nda, 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 ilçesi Revizyon 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.

Revizyon 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 Çiftlikköy Revizyon İmar 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 aşamasında ilgili mevzuatlar göz önünde bulundurularak 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 revizyon imar planı, Çiftlikköy ilçesinin gelecekteki gelişimine katkı sağlamak amacıyla, çevresel, toplumsal ve ekonomik dengeleri gözeterek yaşam kalitesini artıracak bir plan olarak tasarlanmıştır.

12. NÜFUS KARARLARI VE MEKANSAL PROJEKSİYONLAR

Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi sınırları içerisinde yapılan imar planı çalışmasında söz konusu planlama sahası için projeksiyon yılı nüfus belirlenirken kullanım alanlarında yaşayabilecek kişi sayısı üzerinden bir hesap yapılmıştır.

Hesap yapılabilmesi için alandaki nüfusun barınabileceği konut, konut – ticaret ve konut – ticaret – turizm alanlarındaki yoğunluklar detaylı olarak incelenmiş ve aşağıdaki kabullere göre projeksiyon nüfusu hesaplanmıştır:

- Nüfus Hesabı = Konut Alanı x Emsal Değeri / Ortalama Konut Büyüklüğü x Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü

Yukarıda belirtilen formüldeki;

- Konut Alanı ifadesi plandaki kullanım kararı içerisinde konut alanı yapılması halinde kullanacak alanı göstermektedir.
 - Doğrudan konut kullanımı için ayrılan alanlarda konut alanının tamamı hesaba katılmıştır.
 - Konut ve Ticaret kullanımlarının birlikte olduğu alanlarda ise bu planın plan notlarında yer alan zemin katların konut olarak kullanılma zorunluluğu nedeni ile kullanım alanının ortalama %60'ı (2, 3 ve 4 katlı Konut – Ticaret Alanları ortalaması) konut olarak kabul edilmiştir.
 - Konut – Ticaret – Turizm Alanlarında ise %10'luk bir bölümün konut alanı olarak kullanımı öngörülmüştür. Söz konusu alanlar tamamı ile sahil bölgesinde yer aldığından ikincil konut olarak değerlendirilmekte ve ağırlık olarak sadece yaz aylarında nüfus barındırmaktadır.
- İnşaat Alanı= İmarlı Alan x Emsal Değeri olarak hesaplanmıştır.
- Her bir kullanım için inşaat alanları konut kullanıma ayrılan kısmı için ayrıca hesaplanmıştır.
- Onaylı imar planında özellikle konut adalarının cephelerinde düzenlenen ticaret alanlarının konut altı ticaret olacağı ve diğer katlarında nüfus yaşayacağı kabul edilerek planlama yapılmış olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin yürürlüğe girmesi ile Ticaret

Alanlarında konut yapılamaması sebebi ile nüfus ataması yapılmamıştır. Ayrıca Ticaret alanlarının ve Konut alanlarının bir kısmı ilgili yönetmelikte tariflendiği gibi Ticaret+Konut Alanı Alanı olarak belirlenmiştir. Ticaret+Konut Alanlarında zemin katın ticaret olacağı kabul edilerek hesaplanmıştır.

- Ortalama konut büyüklüğü ise yöre ortalaması dikkate alınarak bir dairede (brüt 150 m²) 3 kişinin yaşadığı kabul edilmiş olup hesaplamada kullanılan formül aşağıdaki gibidir.

Nüfus= İnşaat Alanı / Kişi Başı İnşaat Alanı (50 m² kabul edilmiş olup belediye tarafından kesilen inşaat ruhsatları kontrol edildiğinde bu rakama ulaşılması mümkündür)

ancak müstakil yapıların (villa parselleri) olduğu alanlarda ortalama konut büyüklüğü 200 m² kabul edilmiştir.

- Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi için TÜİK 2023 yılı verilene göre ortalama hane halkı büyüklüğü ise 2,94 kişidir.

Yukarıda anlatılan hesaplama yöntemi ile hazırlanan 1/1000 ölçekli revizyon imar planında projeksiyon yılı için yaşaması öngörülen **toplam nüfus 114.787 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Tablo 19: Planlama Alanı Nüfus Hesabı

Üst Kullanım	Alan Kullanımı	Alan Büyüklüğü	Emsal	Daire Büyüklüğü	Daire Sayısı	Ortalama Halkı Büyüklüğü	Hane	Nüfus	
Konut Alanları	Meskun	19301.46	0.7	200	68	2.94		199	
		14637.42	0.8	200	59		172		
		52956.76	0.9	200	318		934		
		210361.79	1.1	150	1543		4535		
		510417.12	1.4	150	4764		14006		
		1570911.73	1.6	150	16756		49264		
		71695.34	1.68	150	803		2361		
	Gelişme	818213.36	0.6	150	1636		4811		
		763863.24	0.7	200	1528		4492		
		41024.14	0.8	200	82		241		
		63086.07	1.1	150	463		1360		
		219415.73	1.4	150	2048		6021		
		132735.35	1.6	150	1416		4163		
		117789.74	1.65	150	1296		3809		
88389.39	1.68	150	990	2910					
Toplam							99278		
Üst Kullanım	Alan Kullanımı	Alan Büyüklüğü	Konut Oranı	Konut Alan	Emsal	Daire Büyüklüğü	Daire Sayısı	OHHB	Nüfus
Kentsel Çalışma Alanları	Konut – Ticaret Alanı	3597.59	0.6	2158.55	0.7	150	10	2.96	30
		11286.78	0.6	6772.07	0.9	150	41	2.96	119
		57925.06	0.6	34755.04	1	150	232	2.96	681
		36756.26	0.6	22053.76	1.4	150	206	2.96	605
		684098.4	0.6	410459.04	1.6	150	4378	2.96	12872
		12613.98	0.6	7568.39	1.65	150	83	2.96	245
	3916.39	0.6	2349.83	1.68	150	26	2.96	77	
	Ticaret-Turizm-Konut Alanları	374044.41	0.1	37404.44	1.2	150	299	2.96	880
Toplam									15509
Genel Toplam Nüfus									114787

Planlamanın hedef yılı olan 2050 yılı için kabul edilen nüfus için gerekli olacak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin mekânsal projeksiyonlar, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde, 75.001- 150.000 nüfus aralığı standartları baz alınarak yapılmıştır.

Çiftlikköy imar planlarının ilk kez 1987 yılında Yalova ile birlikte İller Bankası aracılığı ile yaptırılmış olup, Çiftlikköy'ün belediye statüsü geçmesi ile 1989 yılında revize edilmiştir. Daha sonra 2000,2002, 2016, 2017 ve 2022 yıllarında revizyon imar planları hazırlanmıştır. Hazırlanan imar

planları açıklama raporlarında da belirtildiği gibi planlar, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları standartların altındadır ve bunun sebepleri ise;

- Planlama bölgesinin uzun yıllardır planlı olması,
- 2000 ve 2002 yıllarında yapılan revizyon imar planlarında da belirtildiği gibi alanın büyük bir kısmının imar uygulaması görmüş olması,
- Alanın büyük kısmının uygulama görmüş olması sebebi ile meskun alan içerisinde olması ve yapılaşmış olmaları,
- Kamu parsellerin yeterli miktarda olmaması,
- 3194 sayılı imar kanununun 15. ve 16. Maddesi gereğince yapılan imar uygulamaları ile çözülemeyen uygulama problemleri,
- Kamu ortaklık payı ile uygulama görmüş ve şahıs üzerine tahsis edilen donatı alanlarının kamulaştırılmaması ve mülkiyet problemleridir.

Bu nedenler göz önünde bulundurulduğunda 1987 yılından bugüne planlı olarak yapılaşması devam eden ve değişen mevzuat çerçevesinde donatı alanları belirlenen planlama alanının yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış olması ve yeni açılan alanlarda da mülkiyet haklarının korunabilmesi nedeniyle düzenleme ortaklık payının %45'ten fazla olamaması nedeniyle donatı alanları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin altında kalmaktadır. Yaklaşık 35 yıllık süreçten günümüze kadar gelen eksikliklerin bu plan ile çözülmesi gerçekçi olmamakla birlikte ancak ilave alanların imara konu edilmesi ile donatı ihtiyacının karşılanabileceği bir gerçektir.

Tablo 20: Planlama Alanı Donatı Yeterlilik Tablosu

Donatı Alanları	Kullanım	İptal Edilen Plandaki Alan Kullanımları		Öneri Plandaki Alan Kullanımları		MPYY Göre Olması Gereken Alan Kullanımları	
		Alan Büyüklüğü	Kişi Başına Düşen Kullanım	Alan Büyüklüğü	Kişi Başına Düşen Kullanım	Kişi Başına Düşen Kullanım	Alan Büyüklüğü
Eğitim Tesisleri Alanları	Anaokulu	11461.92	0.09	11461.92	0.10	0.5	57784.01
	İlkokul	45579.97	0.39	47179.95	0.41	2	231136.05
	Ortaokul	35678.95	0.31	35678.95	0.31	2	231136.06
	Lise	99145.89	0.86	104116.35	0.90	2	231136.06
	Özel Eğitim Alanı						
	Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı						
Sağlık Tesisleri Alanı	Sağlık Tesisi Alanı	27979.88	0.24	28030.65	0.24	1.5	173352.04
	Özel Sağlık Tesisi Alanı						
	Hastane						
	Aile Sağlığı Merkezi						
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Sosyal Tesis Alanı	89095.03	0.77	21288.86	0.18	0.75	86676.02
	Kültürel Tesis Alanı						
	Kreş, Yurt vb.						
İbadet Yeri	Küçük İbadet Yeri	35609.8	0.31	33362.79	0.29	0.5	57784.01
	Orta İbadet Yeri						
Açık ve Yeşil Alanlar	Çocuk Bahçesi	1129541.76	9.8	1217812.85	10.53	10	1155680.28
	Park						
	Meydan						
	Ağaçlandırılacak Alan						
	Rekreatif Alan						
	Pasif Yeşil Alan						
	Açık Spor Tesisi Alanı						
	Kapalı Spor Tesisi Alanı						
Ulaşım ve Teknik Altyapı	Teknik Altyapı	11757.69	0.101738259	5580.51	0.048287663	1.25	144460.03

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.

Planlama alanında, 10 m, 12 m, 15 m ve 17 m genişliğinde taşıt yolları öngörülmüş, mahalle ölçeğinde taşıt yolları yaya yollarıyla desteklenmiştir.

14. KULLANIM KARARLARI

1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, yukarıda verilen hesap çerçevesinde planlama alanında yaşaması öngörülen nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik eğitim, sağlık, sosyal, kültürel, dini tesisler ile teknik altyapı ve açık ve yeşil alanlar planlanmıştır. Planlama alanı toplam 1.154,63 ha olup, revizyon imar planlarının alan kullanımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Tablo 21 Alan Kullanım Karşılaştırma Tablosu

Üst Kullanım Kararı	Alan Kullanımları	Öneri Plandaki Alan Kullanımları		İptal Edilen Plandaki Alan Kullanımları	
		Alan Büyüklükleri (m ²)	Oran (%)	Alan Büyüklükleri (m ²)	Oran (%)
Konut Alanları	Meskun Konut Alanları	2450281.62	21,22%	3203555.5	26,00%
	Gelişme Konut Alanları	2244517.02	19,44%	1602901.21	15,63%
Kentsel Çalışma Alanları	Ticaret Konut Alanları	810194.46	7,02 %	667789.02	5.78%
	Ticaret-Turizm-Konut Alanları	374044.41	3.24%	374684.54	3.25%
	Ticaret	404808.38	3.51%	447575.75	3.88%
	Belediye Hizmet Alanı	59603.02	0.52%	60025.61	0.61%
	Resmi Kurum Alanı	66435.05	0.58%	66515,05	0.58%
	Bakım ve Akaryakıt İstasyonu	15382.29	0.13%	15382.29	0.13%
	Sanayi Tesis Alanı	69755.12	0.60%	69755,12	0.60%
	Küçük Sanayi Alanı	49753.21	0.43%	49753,21	0.43%
	Pazar Alanı	6488.93	0.06%	8033.01	0.07%
	Askeri Alan	211456.05	1.83%	212403,07	1.84%
	Turizm Alanları	Otel Alanı	40711.2	0,35%	42215.26
Günübirlik Tesis Alanı		1196.11	0,01%	1196,11	0.01%
Eğitim Tesisleri Alanları	Anaokulu	11461.92	0.10%	11461.92	0.10%
	İlkokul	47179.95	0.41%	47722,34	0.39%
	Ortaokul	35678.95	0.31%	35678,95	0.31%

	Lise	43993.26	0.38%	43993,26	0.39%
	Özel Eğitim Alanı	4973.07	0.04%	4973,07	0.04%
	Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı	55150.02	0.48%	55150.02	0.48%
Sağlık Tesisleri Alanı	Sağlık Tesisi Alanı	17577.27	0.15%	17577,27	0.15%
	Özel Sağlık Tesisi Alanı	7051.64	0.06%	7051,64	0.06%
	Aile Sağlığı Merkezi	3522.48	0.03%	3350,97	0.03%
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Sosyal Tesis Alanı	2810.69	0.02%	2146,2	0.02%
	Kültürel Tesis Alanı	15703.87	0.14%	13992,93	0.12%
	Kreş, Gündüz Bakımevi, Yurt	2774.3	0.02%	2774,3	0.02%
	Açık Spor Tesisi Alanı	50677.51	0.44%	47808,18	0.41%
	Kapalı Spor Tesisi Alanı	11847.6	0.10%	11847,6	0.10%
İbadet Yeri	Küçük İbadet Yeri	604.87	0.01%	0	0.00%
	Orta İbadet Yeri	32757.92	0.28%	35612,6	0.31%
Açık ve Yeşil Alanlar	Çocuk Bahçesi	85932.29	0.74%	88801,62	0.77%
	Park	767658.04	6.65%	766339.44	6.64%
	Meydan	576.94	0.00%	576,94	0.01%
	Ağaçlandırılacak Alan	119906.29	1.04%	119906,29	1.04%
	Rekreatif Alan	86921.11	0.75%	86921,11	0.75%
	Pasif Yeşil Alan	94897	0.82%	94775.44	0.82%
	Mezarlık Alanı	129057.48	1.12%	129057,48	1.12%
Ulaşım ve Teknik Altyapı	Teknik Altyapı	12376.67	0,11%	9339,18	0.08%
	Otopark	2702.06	0.02%	0	0.00%
	Su Yüzeyi	76518.59	0.66%	76518.59	0.66%
	Yol	2960726.75	25.64%	2923277.86	25.32%
Bugünkü Arazi Kullanım Kararı Devam Ettirilecek Alanlar	Tarım Alanı	59703.28	0.52%	75973.34	0.66%
Toplam		11546377.94	100,00%	11546377.94	100.00%

Çiftlikköy 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile öncelikli hedef kullanımların daha dengeli ve işlevsel bir şekilde düzenlenmesi olmuştur.

Ana ulaşım şemasında bir değişikliğe gidilmemiş olup daha çok kullanımlar arası değişiklik yapılarak eksik olan donatılar standartlara yaklaştırılmaya çalışılmıştır.

Eksik olan eğitim, sağlık, sosyo-kültürel tesis ve teknik altyapı alanlarının neredeyse tamamında artışa gidilmiştir. Artış kullanımında olmayan pasif yeşil alanların, birbirine yakın ibadet yerlerinin ve belediye hizmet alanlarının azaltılması ile sağlanmıştır.

Bunun yanı sıra arazideki mevcut kullanımlar göz önünde bulundurularak zemin katları ticaret olarak kullanılan ancak mevcut imar planında konut olarak gösterilen alanlar "Konut – Ticaret Alanı" kullanımına alınmıştır.

Ayrıca iptal edilen imar planında turizm (otel) kullanımında olan ancak fiili durumda bölgesi ağırlıklı konut – ticaret alanı olarak kullanılan 838 ada 4 parsel Konut – Ticaret Alanı kullanımına getirilmiştir. turizm alanları bütünlük oluşturması ve konumsal avantajları nedeniyle daha çok sahil bölgesine alınmıştır. Söz konusu alanın bir kısmının aynı zamanda taşkın sahası içerisinde kalması ve bir kısmından da enerji nakil hattı geçmesi nedeniyle yapılaşabilir alanı oldukça daralmaktadır. Bunun yanı sıra parselin yakın çevresi neredeyse tamamıyla imar uygulamasına konu edildiğinden söz konusu terkin mevzuat çerçevesinde yapılamayacağı ve mevcut yapılaşma haklarının korunabilmesi adına ada içerisindeki park alanı kaldırılmış, ticaret kullanımı ağırlıklı olan bölümde ise emsal 2.00 olarak düzenlenmiştir.

Plan üzerinde tanımlanan alan kullanımlarına ilişkin hükümler aşağıdaki gibidir:

1. KONUT ALANLARI

1.1. Gelişme Konut Alanları: 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına uygun olarak kentin gelişmesine ayrılmış olan alanları göstermektedir. Plan bütününde toplam 19,44'lük bir alanı kapsayan gelişme konut alanları bölgesel yapılaşma koşulları dikkate alınarak 2 – 4 kat arası ve 0,60 – 1,60 emsal aralığında düzenlenmiştir.

1.2. Meskun Konut Alanları: Yine üst ölçek plana ve mevcut arazi kullanım kararlarına uygun olacak şekilde mevcut imar planına göre iskan edilen alanları göstermektedir. Planlama alanının %21,22 unu oluşturan meskun konut alanlarında yapılaşma 2 – 4 kat arası değişmektedir.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. Ticaret – Konut Alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin birlikte yer aldığı alanları göstermektedir. Bu alanlarda zemin katta ticari kullanım yapılması zorunlu olup planlama alanının %7.02'sini oluşturmaktadır.

2.2. 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 alanları ifade eder. Planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan sahil bölümü neredeyse tamamı ile bu karma kullanımda olup toplam planlama alanının %3.25'ini oluşturmaktadır.

2.3. Ticaret Alanları: 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 %3,51'ini oluşturmaktadır.

2.4. Belediye Hizmet Alanı: 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 yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

2.5. Resmi Kurum Alanı: 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.

2.6. Bakım ve Akaryakıt İstasyonu: İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonları yapılabilir.

Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır.

2.7. Sanayi Tesis Alanı: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği bu alanlar planlama alanının %0,61 ini oluşturmaktadır.

2.8. 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. Planlama alanının %0,43 ünü oluşturur.

2.9. Pazar Alanı: 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.

Bu alanlarda yapılacak idari ve hizmet binaları için yapılaşma koşulları avan projelerinde belirlenecek ve belediyesinin uygun bulması halinde uygulama projeleri hazırlanacaktır.

2.10. Askeri 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

3.1. Otel Alanı: Konaklama amacıyla kullanılan, toplumun yararlanmasına ayrılan otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanları ifade eder.

3.2. Günübürlük 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 m²'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir.

4. 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. İlk, ortaokul ve lise olmak üzere farklı kademelerde eğitim tesisleri yanı sıra planlama alanında 1 adet mesleki ve lise ile 1 adet özel eğitim alanı ayrılmıştır.

5. 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.

Planlama alanında 2 adet özel sağlık tesisi ile 3 adet aile sağlık merkezi ve 1 adet kamu sağlık tesis alanı ayrılmıştır.

6. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

6.1. Sosyal Tesis Alanı

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.

6.2. Kültür Tesis Alanı: 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.

6.3. Spor tesisleri alanı: 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.

6.4. Yurt Alanı: Planlama alanında öğrencilerin geçici ya da dönemlik konaklama ihtiyaçlarının karşılanması amacı ile 1 adet Yurt Alanı planlanmıştır. Yurt Alanları 0,28 hektar büyüklüğünde olup planlama alanının %0,02'sini kapsamaktadır.

7. 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 müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

8. 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.

8.1. Park Alanı: Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Kapsamında 82,15 hektar Park Alanı planlanmıştır. Park Alanı, planlama alanının %6,69'unu kapsamaktadır.

8.2. Meydan: Meydanlar, insanı içinde bulunduğu çevreden belli bir ölçüde ayırırken aynı zamanda içinde yaşamsal etkinliklerin ve faaliyetlerin gerçekleştirilebildiği çevre olarak tanımlanan kamusal dış mekânlardır. Bu alanlar kent içinde toplanma ve dağılıma alanları olup kent sirkülasyonunun sağlandığı yerlerdir. Uygulama İmar planı Kapsamında 1 adet Meydan Alanı planlanmıştır. Meydan Alanı 0,06 hektar büyüklüğünde olup planlama alanının % 0,0047'sini kapsamaktadır.

8.3. Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı: Çocuk oyun bahçesi ve oyun alanı, çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri, toplamda 6 m²'yi geçmeyen büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet dışında başka tesis yapılamayan alanlardır.

8.4. Rekreasyon Alanı: 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.

Rekreasyon Alanları, 8,69 hektar büyüklüğünde olup planlama alanının % 0,71'ini kapsamaktadır.

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

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

Uygulama İmar Planı sahasının 12,91 hektar Mezarlık Alanı planlanmıştır. Mezarlık Alanı, planlama alanının %1,05'ini kapsamaktadır.

9. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

9.1. Yapı Yasaklı 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.

1/1000 ölçekli uygulama 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.

9.2. Taşkına 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.

10. TEKNİK ALTYAPI VE ULAŞIM

10.1. Ulaşım: 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.

Planlama alanında 10 m. – 12 m – 15 m. – 17m. genişliğinde taşıt yolları planlanmıştır. Mahalle ölçeğinde, taşıt yolları yaya yolları ile desteklenmiştir.

10.2. Genel otopark alanları: 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.

10.3. Teknik Altyapı: 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 kullanımının yer aldığı alanlardır.

11.ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

11.1. Trafo Alanı: Uygulama İmar planı Kapsamında 47 adet Trafo Alanı planlanmıştır. Trafo Alanı 0,66 hektar büyüklüğünde olup planlama alanın % 0,05'ini kapsamaktadır.

15. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALDIĞINDAN BU ALANDA YAPILACAK YAPILARDA "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. DSİ TARAFINDAN BELİRLENEN TAŞKIN ALANLARINDA PLAN HÜKÜMLERİNİN 42. MADDESİNDEN FAYDALANAMAYAN PARSELLER İÇİN ADA VEYA PARSEL BAZINDA DSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI SONRASINDA İŞLEM YAPILACAKTIR.
4. 3621 SAYILI "KIYI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. ENERJİ NAKİL HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNCE KURUM GÖRÜŞÜ ALINDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILIR.
7. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.
8. PLAN SINIRI İÇİNDE KALAN BAKANLAR KURULU TARAFINDAN "AFETE MARUZ BÖLGE" OLARAK İLAN EDİLEN ALANLARDA İLGİLİ YASAL MEVZUAT UYGULANIR
9. SU İSALE HATTININ GEÇTİĞİ PARSELLERDE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA YEŞİL KÖRFEZ SU BİRLİĞİ GÖRÜŞÜ İLE UYGULAMA YAPILIR.
10. YOL, YEŞİL ALANLAR, EĞİTİM TESİS ALANLARI, GENEL OTOPARK GİBİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI İLE UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
11. YAPILAŞMALARDA MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR. MANİA PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YÜKSEKLİĞE, DİKEY OLARAK EN FAZLA (BİNA ÇATI ÜST SEVİYESİ) 2 METRE YAKLAŞILABİLİR. BUNUN İÇİN ARAZİ TABİİ KOTLARI HAFRİYAT YAPILARAK YENİDEN DÜZENLENEBİLİR. MİMARİ UYGULAMA PROJESİ ONAYLANMADAN ÖNCE ARAZİNİN YENİ KOTLARI VE UÇUŞ KONİSİ DİKEY YAKLAŞMA MESAFESİ DİKKATE ALINARAK HAZIRLANACAK 1/100 ÖLÇEKLİ AVAN PROJESİ İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINDIKTAN SONRA BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ZORUNDADIR.
12. PİS SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT YERLEŞMELERİNİN PİS SULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR.
13. AYRIK NİZAM OLAN YAPI ADALARINDA;

- YAPI YAPILMAK İSTENİLEN PARSELİN KOMŞU PARSELİNDE, DAHA ÖNCEDEN BİTİŞİK YA DA İKİZ NİZAMDA YAPILMIŞ RUHSATLI BİR BİNA BULUNMASI YA DA,
 - PARSEL GENİŞLİĞİNİN KÖŞE PARSELLERDE 14 METRENİN, ARA PARSELLERDE 12 METRENİN ALTINDA KALMASI DURUMUNDA,
 - BİRKAÇ PARSELİ BİRLİKTE DEĞERLENDİREREK İMAR PLANINDA VE YÖNETMELİKTE BELİRLENEN CEPHE UZUNLUĞU, DERİNLİĞİ, BAHÇE MESAFELERİ, KAT YÜKSEKLİĞİ GİBİ KOŞULLARA UYULMAK VE PLANDA BELİRTİLEN EMSAL DEĞERİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE İKİLİ, ÜÇLÜ, DÖRTLÜ, BEŞLİ BLOKLAR TEŞKİL EDİLMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KİTLELER VE BAHÇE MESAFELERİNE UYULMASI ESASTIR.
- 14.**BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA; BİR PARSELDEKİ YAPININ HERHANGİ BİR CEPHEDEN KOMŞU PARSELE BİTİŞMEMESİ HALİNDE BU PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KİTLE VE ÇEKME MESAFELERİNE UYULARAK YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.
- 15.**KONUT, TİCARET-KONUT VE TİCARET ALANLARINDA YAPILACAK İFRAZLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M²'DİR. FAKAT MEVCUT HİSSELİ PARSELLERDE HİSSE AYRIMINI KOLAYLAŞTIRABİLMEK AMACIYLA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, BELEDİYE ENCÜMENİN UYGUN GÖRMESİ KOŞULUYLA 300 M²'YE KADAR AZALTILABİLİR.
- 16.**SANAYİ ALANINDA İFRAZ SONRASINDA OLUŞACAK EN KÜÇÜK PARSEL 3.000 M²'DEN AZ OLAMAZ.
- 17.**YAPI EMSALİ VE/VEYA YÜKSEKLİĞİ BELİRTİLMİYEN KAMU KURUMLARINA AİT ALANLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ VE KULLANIM ALANINA AİT DEĞERLER AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEK VE BELEDİYESİNİN UYGUN BULUNMASI HALİNDE UYGULAMA PROJELERİ HAZIRLANACAKTIR.
- 18.**PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA,
ÇATI ŞEKLİ; ÇATI EĞİMİ %45'İ VE ULAŞILACAK AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA; AYRIK YAPI NİZAMINDA KIRMA, AYRIK YAPI NİZAMINDAKİ İKİLİ BLOK BİNALARDA BLOĞU İLE VE KADEMELİ BİNALARDA MÜŞTEREK KIRMA, İKİ TARAFTAN BİTİŞİK BİNALARDA İSE ÖN VE ARKA CEPHEYE AKINTILI EN FAZLA %33 EĞİM İLE BEŞİK ÇATI KURULACAĞI VARSAYILARAK BELİRLENİR. ÇATI ARASINDAKİ MEKÂNLARDA, ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA OLUŞTURULACAK PİYESLERİN ASGARİ NET ALAN VE DAR KENAR ÖLÇÜLERİ MEVZUATTA BELİRTİLEN EN AZ PİYES STANDARTLARINI SAĞLAYACAK VE ASGARİ YÜKSEKLİĞİ 1.80 METRE OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. BU MADDEYE GÖRE HESAP EDİLEN AZAMİ MAHYA SEVİYESİ AŞILMAMAK VE HESAPLANAN ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA; GİZLİ DERE UYGULAMASI YAPILABİLİR. ÇATIDA, SAÇAK UÇLARINA EN FAZLA (1.00) METRE YAKLAŞMAK KAYDIYLA; ÇATI BALKONU (TERAS) YAPILABİLİR. TERASIN KENDİ PARAPETİNİN DOĞAL EĞİMİ İLE OLUŞMASI İÇİN SAÇAK UCUNDAN 1.00 METRE ÇEKME YAPILDIKTAN SONRA, ENİ: EN AZ 3 METRE EN FAZLA 4 METRE OLMAK KOŞULUYLA TERAS KULLANILABİLİR. TERAS ALANINA

ÇIKIŞ İÇİN SAÇAK UCUNDAN 5.50 METRE DEN FAZLA ÇEKİLMESİ DURUMUNDA ENİ: EN AZ 3 METRE EN FAZLA 4 METRE OLMAK KOŞULUYLA (DERİNLİK ARTTIRILABİLİR), TERAS ALANI EN FAZLA 20 M² OLARAK TASARLANABİLİR. TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ BİNALARDA ÇATI ARASI PİYESİ VE ÇATIDAKİ DEĞİŞİK ÇÖZÜMLERİN KABULÜNDE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU BİNALARDA ÇATIDA, SAÇAK UÇLARINA EN FAZLA 1.00 METRE YAKLAŞMAMA ŞARTI ARANMAZ. ÇATIDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT ÇATI BALKONLARI YAPILMASI HALİNDE BİRBİRLERİ ARASINDA EN AZ 3.00 METRE MESAFE BIRAKILMAK ZORUNDADIR. KAPI VE PENCERE ÜZERİNDE YAPILACAK OLAN GÜVERCİNLİKLER BİRBİRİNE EKLENEREK BANT HALİNE GETİRİLEMEZ. SAÇAK MESAFESİ 1 METREYİ GEÇEMEZ. KAPALI VE AÇIK ÇIKMALI YERLERDE ÇIKMADAN SONRA SAÇAK MESAFESİ 0.50 METREYİ GEÇEMEZ. ÇATI PİYESİ VEYA ÇATI TERASI BULUNAN ÇATILARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ÇATI PİYESİ OLMASI DURUMUNDA TERAS YAPILMASI ZORUNLUDUR.

AYRIK NİZAMDA BİNANIN, HERHANGİ KARŞILIKLI İKİ CEPHESİNİN TABAN OTURUMUNDA 12.00 METRE VE ALTINDA KALMASI DURUMUNDA; %33 EĞİM İLE BEŞİK ÇATI YAPILABİLİR.

- 19.** KOTLANDIRMA VE AYNI PARSEL İÇİNDEKİ ÇEKME MESAFELERİ İLGİLİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. KAMUSAL ALANLARA KOMŞU MESAFELERİNİ EN AZ 3.00 METRE OLMAK KAYDIYLA BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 20.** YAPILAŞMALARDA HİÇBİR SURETTE TEKİL TEMEL KULLANILAMAZ, TEMEL TİPİ RADYE SEÇİLMELİDİR. 2 KATA KADAR OLAN HAFİF ÇELİK - ÇELİK TAŞIYICILI VE AHŞAP TAŞIYICILI OLAN BİNALARDA, SANAYİ VEYA ENDÜSTRİ YAPILARINDA BU ŞART ARANMAZ VE BU TİP YAPILAN YAPILARDA SONRADAN KAT ARTIRIMA GİDİLEMEZ.
- 21.** BETONARME YAPILARDA; PERDE ORANININ HER İKİ YÖNDE BİNA TABAN ALANINA ORANI %1 OLMALIDIR. BODRUM PERDELERİ HARİÇ OLMAK ÜZERE TÜM PERDELERDE TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE UYUMLU BOYUTLARDA PERDE BAŞLIK BÖLGESİ OLUŞTURULMALIDIR. PERDE YERLEŞİMİNDE YÜK AKTARIMINA SAHİP SİSTEM OLUŞTURULMASI ESASTIR. DEPREM PERDELERİNİN PLANDA HER İKİ UCUNDA DA PERDE UÇ BÖLGELERİ OLUŞTURULMASI ZORUNLUDUR. RİJİT BODRUM KAT VE SUBASMAN HARİÇ ÜÇ KATI GEÇMEYEN YAPILAR, SANAYİ VE ENDÜSTRİ YAPILARI, KATLI OTO PARKLAR, MÜZELER, CAMİLER, SPOR TESİSLERİNDE VE KONUT DIŞI KULLANIMLI KARMA YAPILARDA BU ŞART ARANMAZ; KAT ARTIRIMINA GİDİLMESİ DURUMUNDA BU MADDE HÜKÜMLERİNE GEÇERLİDİR.
- 22.** ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE MECLİSİNCE KABUL EDİLEN 25.10.2001 TARİH 13 SAYILI (KELEBEKÇAYIRI MEVZİLER), 10.06.2005 TARİH 15 SAYILI (GÖÇMEN KONUTLARI), 01.10.2012 TARİH 129 SAYILI, 06.01.2014 TARİH 13 SAYILI, 27.10.2014 TARİH 12 SAYILI VE 02.05.2016 TARİH 89 SAYILI MECLİS KARARLARI VE 23.04.2021 TARİH 3907 SAYILI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARI İLE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR.

- 23.** PLANLA MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI YERLERDE; YOLLARDA YAPILAŞMANIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE BELEDİYE UYGULAMA AŞAMASINDA ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK VE YOL GENİŞLİKLERİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE PLAN HATLARI İLE KADASTRAL MÜLKİYET ÇİZGİLERİ ARASINDAKİ 2 METREYE KADAR OLAN ÇELİŞKİLERİ GİDERMEYE YETKİLİDİR.
- 24.** MEVZUATA GÖRE VE MEVZUATINA UYGUN OLARAK KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARINDA, PARSEL DIŞINA TAŞMAMAK KAYDI İLE AÇIK ÇIKMALARI MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU DURUMDA, YAN BAHÇE MESAFELERİ VE AÇIK ÇIKMA ÖLÇÜLERİ PARSELİN SAĞINDA VE SOLUNDA BULUNAN MEVZUATINA UYGUN MEVCUT BİNALARIN YAN BAHÇE MESAFESİNE VE BU MESAFE İÇİNDE EN AZ 2 METRE KALMASI KOŞULUYLA AÇIK ÇIKMA ŞARTINI TAŞIYAN ÇIKMALAR YAPILABİLİR.
- 25.** ADA BAZINDAKİ OLUŞUMA GÖRE ARKA BAHÇE, BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 METRENİN ALTINA DÜŞMEZ.
- 26.** 1.5 METRE KAPALI ÇIKMALARDAN SONRA KESİNLİKLE AÇIK ÇIKMA TEŞKİLİ YAPILAMAZ. SADECE SON KATTA 1.50 M ÇIKMADAN SONRA 0.50 M SAÇAK ÇIKMASI YAPILABİLİR.
- 27.** BİNALARIN YAN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE, BİNANIN İHTİYACI OLAN OTOPARKIN PARSELDE VEYA BODRUMDA SAĞLANMASI AMAÇLI ARAÇ RAMPASI DÜZENLENEBİLİR.
- OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞI YAPILACAK CADDELERİN UYGUNLUĞUNU BELİRLEMEDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
 - UMUMİ OTOPARKLARDA RAMPA EĞİMİ % 15'TEN FAZLA OLAMAZ. UMUMİ OTOPARKLAR HARİCİNDE, OTOPARK İHTİYACINI BÜNYESİNDE KARŞILAYAN BİNALARDA OTOPARK RAMPASI EĞİMİ %20'DEN FAZLA OLAMAZ.
- 28.** PLAN İÇERİSİNDEKİ 10 METRE VE ÜZERİ YOLLARA CEPHE OLAN KONUT ALANLARI, HALKIN GÜNLÜK İHTİYACINI KARŞILAMAK MAKSADIYLA YOL BOYU TEŞEKKÜL ETMİŞTİR. BU ALANLARDA VE TİCARET+ KONUT ALANLARINDA DÜKKÂN YÜKSEKLİĞİ 4.50 M'Yİ GEÇEMEZ VE ASMA KAT YAPILAMAZ.
- 29.** ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 M VE DAHA FAZLA OLAN TAŞINMAZLAR YOLDAN KOTLANDIRILACAĞI GİBİ TALEP EDİLMESİ HALİNDE TABİİ ZEMİNDEN DE KOTLANDIRILABİLİR. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMAYA İLİŞKİN ESASLAR; TABİİ ZEMİN KOTU (YENİ ±0.00 KOTU) BİNA KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK BULUNUR. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMADA BÖLGE KAT REJİMİNİN AŞILMAMASI VE SOKAK SİLÜETİNİN KORUNMASI ESASTIR. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILAN BİNALARDA YAN VE ARKA BAHÇE TESVİYESİ TABİİ ZEMİN KOTUNA GÖRE YAPILIR. ÖN BAHÇE TESVİYESİ İSTİNAT DUVARI VB. TEDBİR ALINARAK TABİİ ZEMİN KOTUNA GÖRE YAPILABİLECEĞİ GİBİ, TABİİ ZEMİN KOTU İLE KALDIRIM SEVİYESİ ARASINDA

EĞİMLENDİRİLEK VEYA KADEMELENDİRİLEREK DE YAPILABİLİR. ANCAK; YAĞMUR SUYU, ZEMİN SUYU VE NEMDEN KORUNMAK MAKSADIYLA TESVİYE SEVİYESİ ZEMİN KAT TABAN SEVİYESİNİN EN FAZLA 0,50 M ALTINDA BIRAKILABİLİR. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA BELEDİYE İMAR BİRİMİNCE YAPI ADASININ TAMAMININ KOTLANDIRMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ETÜDÜ VE BELEDİYE ENCÜMENİNCE KABULÜ İLE YAPILIR.

- 30.**TABİİ ZEMİN KOTUNUN, ± 0.00 KOTUNUN ÜSTÜNDE OLDUĞU DURUMLARDA; ÖN BAHÇELER, YAN BAHÇELER VE ARKA BAHÇELER ARALARINDA UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE, ± 0.00 KOTUNUN ALTINA İNİLMEMEK KOŞULUYLA, GEREKLİ GÜVENLİK TEDBİRLERİ ALINMAK VE SOKAK SİLÜETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, ± 0.00 KOTUNUN KADAR VEYA YOL KOTUNA KADAR TESVİYE EDİLEBİLECEĞİ GİBİ KADEMELENDİRME DE YAPILABİLİR.
- 31.**KÖŞE BAŞI PARSELLERDE, YALOVA – İZMİT KARAYOLU CEPHELİ VE İKİ YOLA BAKAN ARA PARSELLERDE KOT ALINACAK NOKTANIN TESPİTİNDE İDARE YETKİLİDİR. KOT ALINACAK NOKTANIN TEPİTİNDE SOKAK SİLÜETİ VE OLUŞACAK BİNA DİKKATE ALINIR. PARSELİN KOT ALDIĞI YOLUN DÜŞÜK KOTTAKI YOL OLMASI DURUMUNDA; BİNA GİRİŞİNİN DÜŞÜK KOTTAKI YOLDAN YAPILMASI ZORUNLU OLUP, ÖN BAHÇELER, YAN BAHÇELER VE ARKA BAHÇELER ARALARINDA UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE, ± 0.00 KOTUNUN ALTINA İNİLMEMEK KOŞULUYLA, GEREKLİ GÜVENLİK TEDBİRLERİ ALINMAK VE SOKAK SİLÜETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, ± 0.00 KOTUNUN KADAR VEYA YOL KOTUNA KADAR TESVİYE EDİLEBİLİR. YOL KENARINA YÖNETMELİKLE BELİRTİLEN VEYA CİVARIN KARAKTERİNE GÖRE İLGİLİ İDARECE TESPİT EDİLEN ŞEKİLDE BAHÇE DUVARI VEYA PARMAKLIK YAPILMASI VE GEREKEN EMNİYET TEDBİRLERİNİN ALINMASI MECBURİDİR.
- 32.**SAHİL MAHALLESİ KUMSAL VE YALI CADDELERİNİN 2005 TARİH ONAYLI ÇİFTLİKKÖY İLÇESİ REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI İLE BİRLİKTE YOL GENİŞLİKLERİ 12 MT'DEN 15 MT'YE ÇIKARILDIĞINDAN, BU İKİ CADDEDEKİ MAĞDURİYETLERİN GİDERİLEBİLMESİ İÇİN KUMSAL VE YALI CADDELERİNDE DİĞER KOMŞU ÇEKME MESAFELERİ İHLAL EDİLMEMEK ÜZERE, RUHSATLI YAPILAR ESAS ALINARAK BU BİNALARDAN İSTİKAMET VERİLMESİNDE BELEDİYE YETKİLİDİR.
- 33.**TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARINDA, TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARIÇ SADECE BİRİ VEYA İKİSİ VEYA TAMAMI BİRLİKTE YER ALABİLİR.
BU ALANLARDA; TİCARET, TURİZM, TİCARET+TURİZM, TİCARET+KONUT, TURİZM+KONUT VEYA TİCARET+TURİZM+KONUT YAPILMAK İSTENİLDİĞİNDE YAPILAŞMA KOŞULU E:1.20 Y ENÇOK:4 KAT OLACAKTIR.
- 34.**TİCARET-KONUT ALANINDA VE TİCARET-TURİZM-KONUT ALANINDA BİNANIN TİCARET+KONUT OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA, ZEMİN KATLARIN TAMAMININ

TİCARET OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN ÜSTÜ KATLAR KONUT VEYA TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

- 35.**TİCARET BÖLGELERİNDE YAPILACAK ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNDE KAT YÜKSEKLİKLERİ DÖŞEME ÜST KOTUNDAN BİR ÜST DÖŞEME ÜST KOTUNA KADAR OLMAK ÜZERE; ZEMİN KATLARDAN EN FAZLA 5.00 METRE, ASMA KATLI ZEMİN KATLARDAN EN FAZLA 5.50 METRE, DİĞER KATLARDAN EN FAZLA 4.50 METRE; BÜTÜN KATLARDAN İSE EN AZ 3.50 METREDİR.
- 36.**ASANSÖRLÜ BİNALARDA TSE STANDARTLARINA GÖRE PROJELENDİRİLECEK ASANSÖR KULELERİNİN MERDİVEN EVİ ÇATISIYLA BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA MERDİVEN EVİ ÇATI YÜKSEKLİĞİ MAHYAYI EN FAZLA 1.00 M AŞABİLİR.
- 37.**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TAŞKIN SAHA OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDAN; ONAYLI DERE ISLAHI PROJESİNCE ISLAHI YAPILMIŞ OLAN VEYA TAŞ DUVAR İMALATI BULUNAN KISIMLAR İLE İHALESİ YAPILMIŞ OLUP ISLAHI DEVAM EDEN ALANLARDAKİ PARSELLERE, DSİ ONAYLI PROJESİNDE GÖSTERİLEN DUVAR ÜST KOTUNA GÖRE DERE KRET KOTU BELİRLENEREK YAPI RUHSATI VERİLİR.
- 38.**İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGELER ESAS OLMAK KAYDIYLA;
- AÇIK ÇIKMALARIN VEYA GÖMME BALKONLARIN 2 METRE GENİŞLİĞİNİ GEÇMEYEN KISIMLARI, KAT BAHÇELERİ, İÇ BAHÇELER, SON KAT BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT PİYESLERİN 20 M²'YE KADAR OLAN ÇATI TERASLARI, BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT PİYESLERİN İÇ MERDİVENLERİ, KONUT KULLANIMLI MÜSTAKİL YAPILARIN 20 M²'YE KADAR OLAN ÇATI TERASLARI VE KAT VE ARA SAHANLIKLARI DAHİL MERDİVEN EVLERİ, TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLAR HARİÇ; BİNA GİRİŞ HOLLERİ, KAT HOLLERİ VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARIN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ KISIMLARI,
 - TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ YAPILARIN TAMAMEN GÖMÜLÜ BODRUM KATLARINDA YAPILACAK 8 M²'Yİ GEÇMEYEN ÇAMAŞIRLIK, KİLER VB. MEKÂNLARI,
 - UMUMİ BİNALARDA; BİNA GİRİŞ HOLLERİ, ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI VE BİR ATRİUM ETRAFINDAKİ KAT HOLLERİNİN GENİŞLİĞİ EN FAZLA 3 M'YE KADAR OLAN KISIMLARI İLE ATRİUMSUZ KAT HOLLERİNİN GENİŞLİĞİ EN FAZLA 6 M'YE KADAR OLAN KISIMLARI,
 - BÜTÜN CEPHELERİ TAMAMEN TOPRAĞIN ALTINDA KALAN VEYA KISMEN AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN YER ALAN, TEK BAŞINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN, ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ DEPOLAR VE BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %50'SİNİ GEÇMEYEN DEPO AMAÇLI EKLENTİLER, VE PARSELDEKİ TÜM EMSAL HARİCİ ALANLARIN TOPLAMI, PARSELİN TOPLAM EMSALE ESAS ALANININ YÜZDE %30'UNU AŞAMAZ.
- 39.**APLİKASYON KROKİSİNDE BİNA, BALKON, SAÇAK VB. BELİRTMELERİNİN BULUNDUĞU DURUMLARDA RUHSAT AŞAMASINDA MAL SAHİBİNİN NOTER ONAYLI MUVAFAKAT SUNMASI ZORUNLUDUR. APLİKASYON KROKİSİNDE TECAVÜZ BULUNAN PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN BELİRLENMESİNDE PARSEL SINIRI ESASTIR; ANCAK

TECAVÜZÜN MİMARİ PROJEYE İŞLENMESİ VE TECAVÜZÜN YAPILAŞMAYA ETKİSİNİN GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMASI ZORUNLUDUR.

- 40.** İMAR PLANINDA FARKLI YOLLARDAN CEPHE ALAN ARA PARSELLER; YAPI NİZAMI VE KULLANIM KARARLARI BİRBİRİNDEN FARKLI OLMAMAK, İMAR PLANINDA İFRAZ HATTI İLE BİRBİRİNDEN AYRILMIŞ OLMAMAK, PARSELLERİN ARKA CEPHE HATTI DEVAMLILIĞI BOZULMAMAK VE BİNALARIN ARKA CEPHE HATLARI ARASINDA OLUŞAN KORİDOR KEŞİNTİYE UĞRATILMAMAK, MEVZUATINA UYGUN MEVCUT BİNALAR VE/VEYA YENİ İNŞA EDİLECEK BİNALARIN İMAR ADASI BÜTÜNÜNDE ETÜT EDİLİP DEĞERLENDİRİLEREK GÖSTERİLDİĞİ VAZİYET PLANI, BELEDİYE ENCÜMEN KARARIYLA ONAYLANMAK KAYDIYLA TEVHİT EDİLEBİLİR.
- 41.** YENİ YAPILACAK BİNALARDA BETON DAYANMA GÜCÜ EN AZ C30 OLACAKTIR. BİNALARDA KAPALI ÇIKMA YAPILMASI DURUMUNDA; KOLON HİZASINDAN KAPALI ÇIKMA HATTI BOYUNCA KİRİŞ TEŞKİLLERİNİN YAPILMASI VE YÜK AKTARIMININ HESAPLA GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 42.** PERFORMANS ANALİZİ GEREKTİREN DURUMLARDA TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE GÖRE HAZIRLANACAK OLAN ANALİZLERİN; ÜNİVERSİTELERİN İLGİLİ ALANLARINDA UZMAN ÖĞRETİM ÜYELERİ TARAFINDAN VE ÜNİVERSİTE TARAFINDAN ONAYLANMASI ZORUNLUDUR.
- 43.** SORUNLU ZEMİNLERDE (OTURMA, ŞİŞME, SIVILAŞMA VB. PROBLEMLERİN ÖNGÖRÜLDÜĞÜ ZEMİNLERDE) YÜZEYSEL TEMEL TİPİ SEÇİLEREK YAPILACAK BETONARME YAPILARDA TEMEL GÖMME DERİNLİĞİ BİNA OTURUM ALANININ EN DÜŞÜK KOTUNDAN İTİBAREN EN AZ 2.50 METRE, DİĞER ZEMİNLERDE İSE EN AZ 1.50 METRE OLMALIDIR. DERİN TEMEL UYGULAMALARINDA, TEK VE İKİ KATLI YAPILARDA, PREFABRİK-KONTEYNER VE AHŞAP YAPILARIN ASGARİ TEMEL DERİNLİĞİNİN BELİRLENMESİNDE ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
- 44.** ONAYLI ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN KAZI GÜVENLİK ÖNLEMLERİ PROJELENDİRİLİP UYGUN İSTİNAT-İKSA YAPI RUHSATI ALINMADAN VE YERİNDE ONAYLI RUHSATINA GÖRE UYGULAMA TAMAMLANMADAN BİNAYA AİT İŞ YERİ TESLİM BELGESİ ONAYLANAMAZ.
- 45.** YALOVA-İZMİT KARAYOLU'NA CEPHELİ PARSELLERE; BİR VEYA YAN YANA VEYA KARŞILIKLI BİRDEN FAZLA ADA BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLEREK KAT REJİMİ VE SİLÜETE AYKIRI OLMAMAK KOŞULUYLA YÜKSEK YOLDAN, TABİİ ZEMİNDEN VEYA KARAYOLUNDAN KOT VERİLEBİLİR.
- 46.** PLANDA İMAR ADALARI ÜZERİNDE (G) SEMBOLÜ YER ALAN İKİ KATLI KONUT ALANLARINDA 400 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE, BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ KONUT BİRİMİ YAPILAMAZ.

E. EKLER

Sayı : E-61134101-045.99-1014396

16.07.2024

Konu : Kurum Görüşü (AFAD)

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 01.07.2024 tarihli ve 91848913- 152925 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Çiftlikköy Belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde Meri imar planının uygulanmasında karşılaşılan sıkıntılar ile eksikliklerin çözümlenebilmesi için Revizyon İmar Planı çalışmaları başlatılacağı, bu sebeple ilgi yazı ekinde belirtilen alanla ilgili Müdürlüğümüz görüşüne ihtiyaç duyulduğu bilgisi alınmıştır.

İlgi yazı eki harita sınırlarında Müdürlüğümüzce planlanan mevcut bir yatırım planı bulunmamakta olup yapılan arşiv incelemesinde, alan dahilinde bulunan Afete Maruz Bölgelere dair bilgiler, yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Cem ERDOĞAN
İl Afet ve Acil Durum Müdürü

Ek:

- 1 - Google Earth Haritası (.jpg)
- 2 - NetCad Haritası (.png)
- 3 - NetCad Dosyası (.ncz)
- 4 - Koordinat Tablosu (.xlsx)

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	8.899
Belgenin Kayıt Tarihi	
Kayıt Tarihi	17.07.2024
HAVALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 47A97736-CD42-4AB7-BD9E-6538294F043B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>

Bahçelievler Mah. Şht.Ömer Faydalı Cad. Stadyum İçi YALOVA Telefon No: (226)

Bilgi için: Taylan TÜRKMEN

812 10 00 Belge Geçer No: (226) 813 11 30

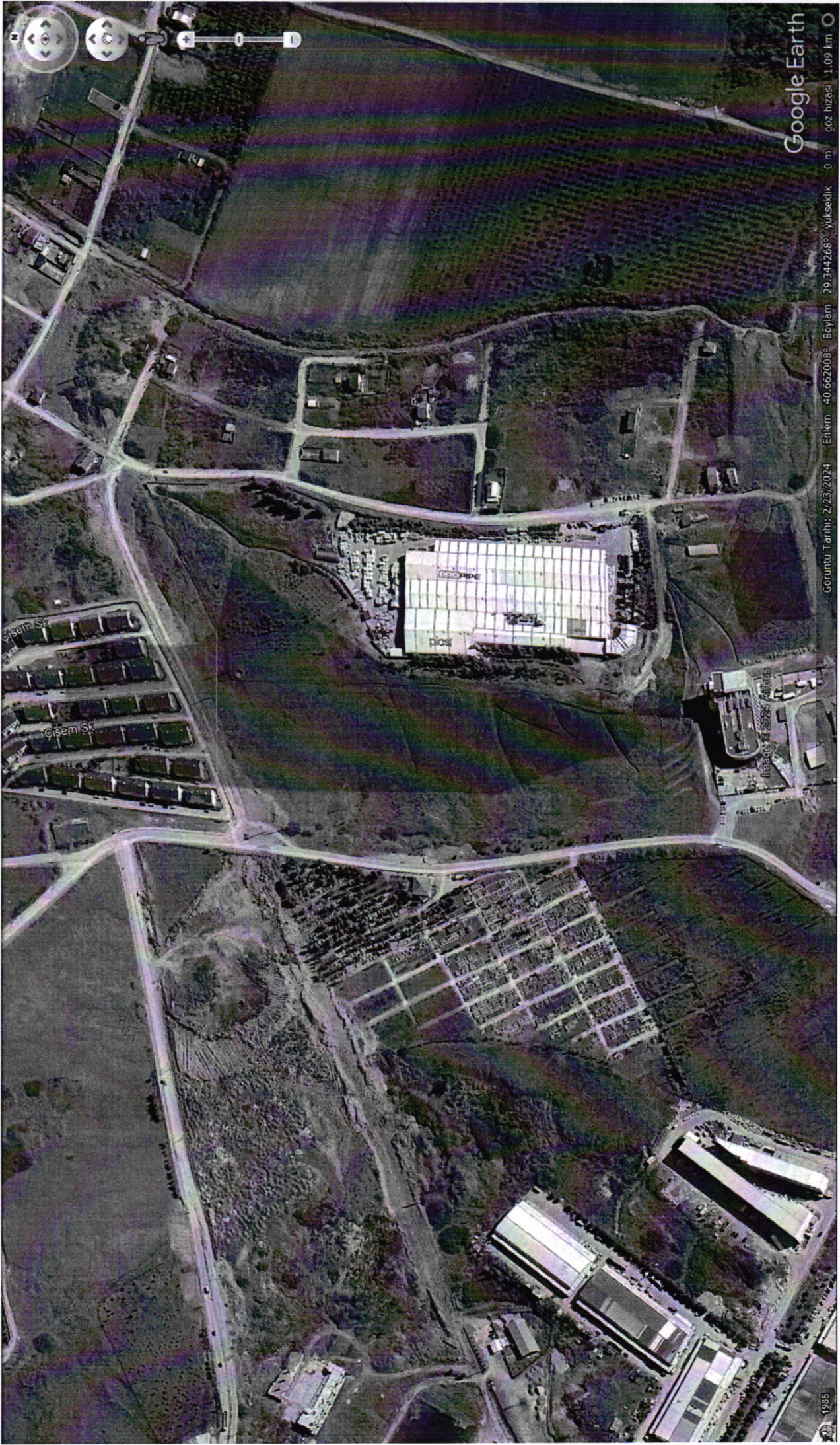
Jeofizik Mühendisi

e-Posta: yalovamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://yalova.afad.gov.tr>

Telefon No:(226) 812 10 00

Kep Adresi: yalovaafad@hs01.kep.tr

KEP Adresi : yalovaafad@hs01.kep.tr

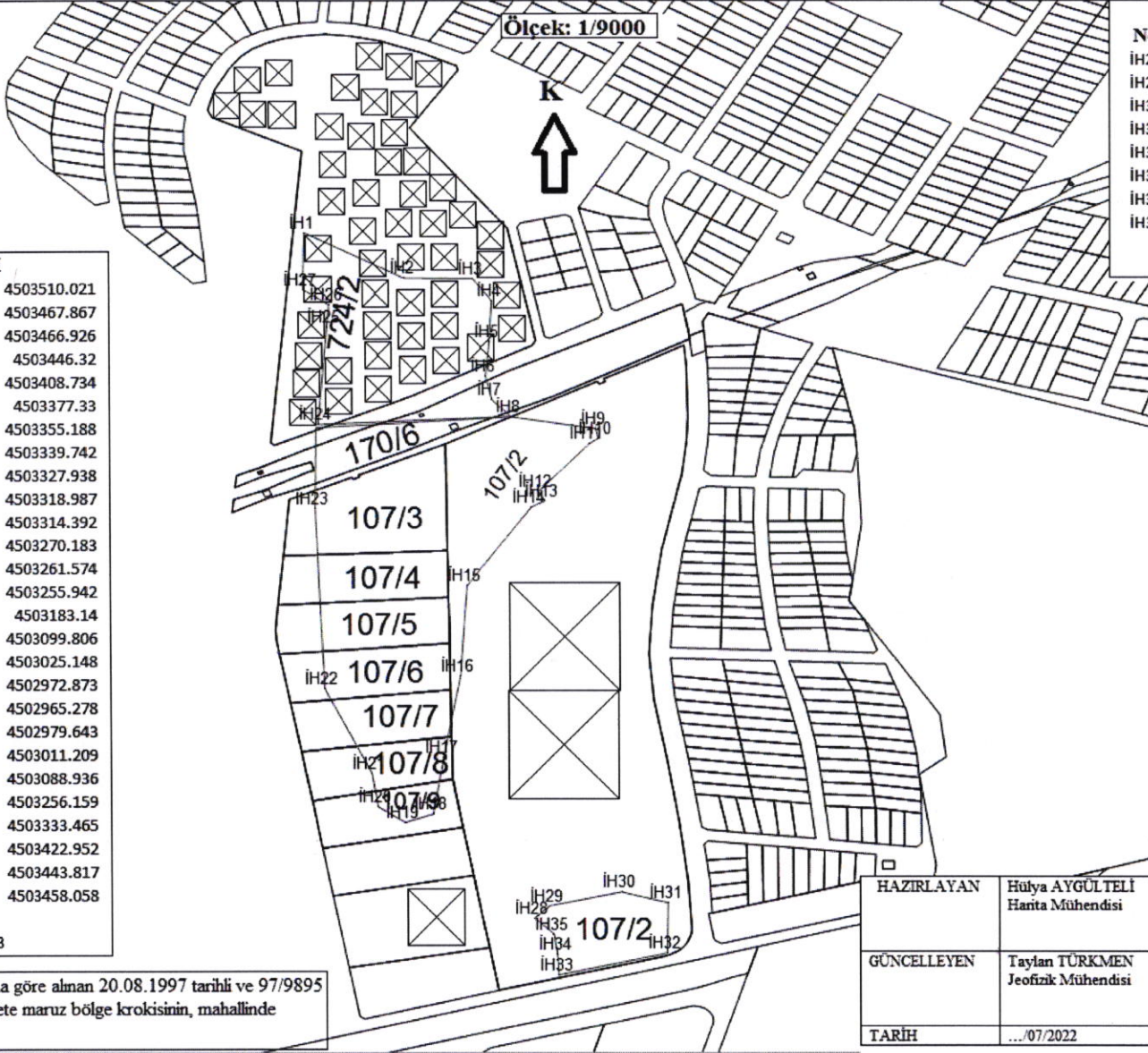


Google Earth

Görüntü Tarihi: 2/23/2024 Enlem: 40.662008° Boylam: 29.344268° Yükseklik: 0 m Göz hizası: 1.09 km

1985

İl: Yalova
İlçe: Çiftlikköy
Mahalle: Kılıç Köyü
Mevkii: Şakşak
Ada/Parsel:
107 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 Parsel
170 Ada 6 Parsel
724 Ada 2 Parsel



No	Y	X
İH28	444633.151	4502876.437
İH29	444643.355	4502887.615
İH30	444693.21	4502900.237
İH31	444725.891	4502889.967
İH32	444725.015	4502843.548
İH33	444649.383	4502823.825
İH34	444648.547	4502842.686
İH35	444646.242	4502861.799

DATUM: ITRF96 DİLİM No:30 UTM 3

LEJANT



Afete Maruz Bölge

No	Y	X
İH1	444479.027	4503510.021
İH2	444548.278	4503467.867
İH3	444596.034	4503466.926
İH4	444608.857	4503446.32
İH5	444606.832	4503408.734
İH6	444603.898	4503377.33
İH7	444608.32	4503355.188
İH8	444621.088	4503339.742
İH9	444679.313	4503327.938
İH10	444681.359	4503318.987
İH11	444675.271	4503314.392
İH12	444639.502	4503270.183
İH13	444643.815	4503261.574
İH14	444634.515	4503255.942
İH15	444589.397	4503183.14
İH16	444583.969	4503099.806
İH17	444571.364	4503025.148
İH18	444563.629	4502972.873
İH19	444543.933	4502965.278
İH20	444525.188	4502979.643
İH21	444520.887	4503011.209
İH22	444488.822	4503088.936
İH23	444483.977	4503256.159
İH24	444486.723	4503333.465
İH25	444493.614	4503422.952
İH26	444495.349	4503443.817
İH27	444477.398	4503458.058

DATUM: ITRF96 DİLİM No:30 UTM 3

Bu harita, 12.1996 tarihli jeoteknik etüt raporuna göre alınan 20.08.1997 tarihli ve 97/9895 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kabul edilen afete maruz bölge krokisinin, mahallinde koordinat alınarak sayısallaştırılmış hâlidir.

HAZIRLAYAN	Hülya AYGÜLTELİ Harita Mühendisi
GÜNCELLEYEN	Taylan TÜRKMEN Jeofizik Mühendisi
TARİH	.../07/2022

No	Y	X
İH1	444479,027	4503510,021
İH2	444548,278	4503467,867
İH3	444596,034	4503466,926
İH4	444608,857	4503446,32
İH5	444606,832	4503408,734
İH6	444603,898	4503377,33
İH7	444608,32	4503355,188
İH8	444621,088	4503339,742
İH9	444679,313	4503327,938
İH10	444681,359	4503318,987
İH11	444675,271	4503314,392
İH12	444639,502	4503270,183
İH13	444643,815	4503261,574
İH14	444634,515	4503255,942
İH15	444589,397	4503183,14
İH16	444583,969	4503099,806
İH17	444571,364	4503025,148
İH18	444563,629	4502972,873
İH19	444543,933	4502965,278
İH20	444525,188	4502979,643
İH21	444520,887	4503011,209
İH22	444488,822	4503088,936
İH23	444483,977	4503256,159
İH24	444486,723	4503333,465
İH25	444493,614	4503422,952
İH26	444495,349	4503443,817
İH27	444477,398	4503458,058
DATUM: ITRF96 DİLİM No:30 UTM 3		

No	Y	X
İH28	444633,151	4502876,437
İH29	444643,355	4502887,615
İH30	444693,21	4502900,237
İH31	444725,891	4502889,967
İH32	444725,015	4502843,548
İH33	444649,383	4502823,825
İH34	444648,547	4502842,686
İH35	444646,242	4502861,799

DATUM: ITRF96 DİLİM No:30 UTM 3

Sayı : E-48615734-754[754]-650281
Konu : İmar Planları ve Uygulamaları Hk

03.06.2024

DAĞITIM YERLERİNE

Vakıflar Genel Müdürlüğünün ve/veya Mazbut Vakıflarının mülkiyetinde bulunan gayrimenkulleri ile alakalı olarak 5737 Sayılı Vakıflar Kanununun Vakıf kültür varlıklarının korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi ile ilgili maddesinde ;

"MADDE 22 – Kamu kurum ve kuruluşları, koruma imar planlarını düzenlerken kültür varlıklarıyla ilgili hususlarda Genel Müdürlüğün görüşünü almak zorundadırlar. Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmaz mallarla ilgili olarak belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan uygulama imar ve parselasyon planlarının, askıya çıkarılmadan önce ilgili idareler tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmesi zorunludur." denilmektedir.

Buna göre belediyenizce yapılan 1/25000, 1/5000 , 1/1000'lik planların, imar uygulamalarının ve parselasyon planlarının askıya çıkarılmadan önce İdaremize bildirilmesi ve kurum görüşlerinin alınması hususunu,

Bilgilerini ve gereğini önemle arz ederim.

Dr. Haluk YILDIZ
Bölge Müdürü

Dağıtım:

Bilgi:

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Osmangazi Belediye Başkanlığına
Nilüfer Belediye Başkanlığına
Yıldırım Belediye Başkanlığına
Gemlik Belediye Başkanlığına
Gürsu Belediye Başkanlığına
Kestel Belediye Başkanlığına
Keles Belediye Başkanlığına
Mudanya Belediye Başkanlığına
İnegöl Belediye Başkanlığına
Karacabey Belediye Başkanlığına
İzmit Belediye Başkanlığına

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Bölge No:	6.853
Bölge Tarihi:	03.06.2024
Genel Sayı:	
HAYALİ EDİLECEK YER	
İmar ve Seb. M.İ.İ.	

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 87623B43-C485-4C2A-900C-D5855B30F645

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü Çırpan Mahallesi Fahri Korutürk Caddesi No:133

Bilgi için: Esra DİNÇER
Mühendis

Osmangazi / BURSA

Telefon No: 0 224 272 41 10 Faks No: 0 224 272 41 14

İnternet Adresi: www.vgm.gov.tr

KEP Adresi: bursa@vgm.hs01.kep.tr



Mustafakemalpaşa Belediye Başkanlığına
Yenişehir Belediye Başkanlığına
Orhangazi Belediye Başkanlığına
Harmancık Belediye Başkanlığına
Büyükorhan Belediye Başkanlığına
Orhaneli Belediye Başkanlığına
Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Adapazarı Belediye Başkanlığına
Arifiye Belediye Başkanlığına
Erenler Belediye Başkanlığına
Geyve Belediye Başkanlığına
Hendek Belediye Başkanlığına
Karasu Belediye Başkanlığına
Kocaali Belediye Başkanlığına
Pamukova Belediye Başkanlığına
Sapanca Belediye Başkanlığına
Serdivan Belediye Başkanlığına
Akyazı Belediye Başkanlığına
Ferizli Belediye Başkanlığına
Karapürçek Belediye Başkanlığına
Kaynarca Belediye Başkanlığına
Söğütü Belediye Başkanlığına
Taraklı Belediye Başkanlığına
Bilecik Belediye Başkanlığına
Bozüyük Belediye Başkanlığına
Söğüt Belediye Başkanlığına
Gölpazarı Belediye Başkanlığına
İnhisar Belediye Başkanlığına
Osmaneli Belediye Başkanlığına
Pazaryeri Belediye Başkanlığına
Yenipazar Belediye Başkanlığına
Yalova Belediye Başkanlığına
Armutlu Belediye Başkanlığına
Altınova Belediye Başkanlığına
Çiftlikköy Belediye Başkanlığına
Termal Belediye Başkanlığına
Çınarcık Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 87623B43-C485-4C2A-900C-D5855B30F645

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü Çırpan Mahallesi Fahri Korutürk Caddesi No:133

Osmangazi / BURSA

Telefon No: 0 224 272 41 10 Faks No: 0 224 272 41 14

İnternet Adresi: www.vgm.gov.tr

KEP Adresi: bursa@vgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Esra DİNÇER
Mühendis





T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-87682878-305.02-10239167

Konu : Çiftlikköy Revizyon İmar planı Kurum görüşü

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	10.958
Kayıt Tarihi	23.08.2024
HAYALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

23.08.2024

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 11.07.2024 tarihli ve 91848913-154174 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Belediye sınırları ve Mücavir Alan sınırları içerisinde Meri imar planının uygulanmasında karşılaşılan sıkıntılar ile eksikliklerin çözümlenebilmesi için Revizyon İmar Planı çalışmaları başlatılacağından bahsile yazı ekinde sunulmuş olan plan sınırı içerisinde ya da yakın çevresinde varsa imar planını etkileyecek tüm projelere ait verilere ve görüşümüze ihtiyaç duyulduğundan aynı zamanda 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygunluğu açısından değerlendirilmesi istenmiştir.

2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine ve ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi kaydıyla taşınmazın, Satış, Kiralama, tahsis, trampa, irtifak, kat karşılığı inşaat ,arsa karşılığı inşaat ,ön izin. kullanma izni vb. işlemlerin İl Müdürlüğümüzce (Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü) sakıncası bulunmamaktadır. Ancak İçme suyu havzaları, sulak alan, flora, fauna açısından inceleme Cumhurbaşkanlığı 1 no'lu Kararnamesi gereği Tarım ve Orman Bakanlığı 2.Bölge Müdürlüğü Yalova şube müdürlüğü sorumluluğundadır.

Ayrıca aynı konuya ilişkin Çiftlikköy Belediye Başkanlığı'nın 11.04.2024 tarih ve 154176 sayılı (doğal sit görüşü konulu) yazısına cevaben 29.07.2024 tarih ve 10070252 sayılı yazımızla doğal sit ve tabiat varlıkları açısından görüşümüz verilmiştir.

İlgi yazınıza konu planlama alanı sınırları içerisinde bulunan Hazineye ait taşınmazların plan kararlarının, İlimiz üst ölçekli planı olan "Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" plan kararları ve hükümlerine uygun olarak alınması gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinin 15. fıkrasında "Çevre düzeni planı; varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak yerleşim, gelişme alanları ve sektörlere ilişkin alt ölçek planlarını yönlendiren genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen, bölge, havza veya il bütününde hazırlanan, plan hükümleri ve raporuyla bir bütün olan plandır." ifadeleri,

6. maddesinin 1. fıkrasında "Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; 'Çevre Düzeni Planları' ve 'İmar Planları' kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademede ki plana uygun olarak hazırlanır." ifadeleri,

8. maddesinin 1. Fıkrasının d bendinde "Arazi kullanımı ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur" ifadeleri yer almaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0D09D05E-5DD2-4EDD-B756-B86A2C095CFA
Adnan Menderes Mh. Rahmi Üstel Cad. Kumru Sk. No:2 Merkez / YALOVA
Telefon No : (226) 813 69 61 Belgegeçer No : (226) 813 83 58
e-posta : yalova@csb.gov.tr İnternet Adresi : <http://www.yalova.csb.gov.tr>
UETS Adresi: 35893-73981-46107
KEP Adresi : yalovacevrevesehircilik@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Yasemin Özge
KUŞÇU
Şehir Plancısı
Telefon No:(226) 813 69 61-
133



İlgi yazıda belirtilen taşınmaza ilişkin Bakanlığımızca 29.05.2018 tarihinde onaylanan Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (pafta, lejant ve ilgili plan hükümleri) örneği ekte gönderilmiş olup; çevre düzeni planında;

-1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak gösterilen alanlarda Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınmış kararlar ile bu çevre düzeni planından önce ilgili mevzuatına göre hazırlanan ve onaylanmış olan koruma amaçlı imar planlarının geçerli olduğu, dolayısıyla koruma statüsü ile ilgili Kültür Ve Turizm Bakanlığı'ndan uygun görüş alınmadan bu alanlarda alt ölçekli planlar hazırlanamayacağı ve uygulamaya geçilemeyeceği,

-Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan ve Kentsel Gelişme Alanı olarak gösterilen alanların alt ölçekli planlarda çevre düzeni planında ayrıldığı amaca, ilgili plan ve mevzuat hükümleri ile kurum görüş ve izinlerine uygun olarak yerleşim amacına yönelik ihtiyaca göre düzenlenebileceği, bununla birlikte söz konusu alanlarda yapılacak imar planlarında planlama alanına ait nüfus kabullerinin aşılmaması ve plan nüfusunun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablo'da yer alan standartlara uygun olarak planlanacak alana hizmet vermek üzere ayrılması gerektiği,

-Sanayi ve Depolama Alanı olarak gösterilen alanlar; küçük ve orta ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı, 1593 Sayılı "Umumi Hıfzısıhha Kanunu" ve ilgili yönetmeliğe uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen her türlü sanayi tesislerine ayrılan ve endüstriyel hammadde ve mamul ürünleri ile bitkisel ve hayvansal ürünlerin açık ya da kapalı olarak depolandığı alanlar olup bu alanlarda yapılaşma koşullarının; ilgili kurum görüş ve izinlerine uygun olarak (mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak) alt ölçekli planlarda belirlenmesi gerektiği,

-Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanları olarak gösterilen alanlar; 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 alanları kapsayan donatı alanları olup bu alanlarda yer alacak faaliyetlere göre yapılaşma koşullarının, alt ölçekli planlarda ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda belirlenmesi gerektiği,

-Turizm Bölgesi olarak gösterilen alanların alt ölçekli planlarda çevre düzeni planında ayrıldığı amaca, ilgili plan ve mevzuat hükümleri ile ilgili kurum görüş ve izinlerine uygun olarak turizm amacına yönelik düzenlenebileceği,

-Askeri Yasak Ve Güvenlik Bölgeleri olarak gösterilen alanlarda, 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu Kanuna ilişkin yönetmelik hükümlerinin geçerli olup bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen askeri alanların alt ölçekli planlarda kurum görüşleri kapsamında işlenmesi gerektiği,

-Birinci ve İkinci Derece Yol geçen bölgede ve istikamette çevre düzeni planında ayrıldığı amaca, ilgili plan ve mevzuat hükümleri ile Karayolları Genel Müdürlüğü kurum görüş ve izinlerine uygun olarak mevcut ulaşım sistemi ile entegre ve devamlılık ilişkisi içerisinde birinci ve ikinci derece nitelikli yol düzenlenmesi gerektiği,

-Çevre Düzeni Planındaki Alanlar ve sınırlar ölçeğin gerektirdiği üzere şematik olup; uygulamaya esas sınırların ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde alt ölçekli planlar ve uygulamalarla belirlenmesi, gerektiği değerlendirilmektedir.

Alt ölçekli plan (imar planları) yapılması ve onaylanmasına yönelik iş ve işlemlerin yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda; Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (pafta, lejant, plan hükümleri ve plan açıklama raporu), 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0D09D05E-5DD2-4EDD-B756-B86A2C095CFA

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adnan Menderes Mh. Rahmi Üstel Cad. Kumru Sk. No:2 Merkez / YALOVA

Telefon No : (226) 813 69 61 Belgegeçer No : (226) 813 83 58

e-posta : yalova@csb.gov.tr İnternet Adresi : <http://www.yalova.csb.gov.tr>

UETS Adresi: 35893-73981-46107

KEP Adresi : yalovacevreveshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yasemin Özge

KUŞÇU

Şehir Plancısı

Telefon No:(226) 813 69 61-

133



İmar Yönetmeliği'nin değiştirilemez hükümleri, ilgili diğer mevzuat, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü ve ilgili diğer bütün kurum ve kuruluşlardan alınacak görüş ve izinler, mevcut/hazırlanacak imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ile varsa mahkeme kararlarına uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına bağlı kalınarak plan onaylamaya yetkili Kurumca değerlendirilmesi ve yürütülmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat ALACATLI

Vali a.

İl Müdürü

Ek:

- 1 - Proje alanı Kroki
- 2 - Plan Hükümleri (44 Sayfa)
- 3 - Plan Lejandı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0D09D05E-5DD2-4EDD-B756-B86A2C095CFA

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adnan Menderes Mh. Rahmi Üstel Cad. Kumru Sk. No:2 Merkez / YALOVA

Telefon No : (226) 813 69 61 Belgegeçer No : (226) 813 83 58

e-posta : yalova@csb.gov.tr İnternet Adresi : <http://www.yalova.csb.gov.tr>

UETS Adresi: 35893-73981-46107

KEP Adresi : yalovacevrevesehircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için:Yasemin Özge

KUŞÇU

Şehir Plancısı

Telefon No:(226) 813 69 61-

133







YALOVA İLİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



GÖSTERİM

İDARİ SINIRLAR

--- İLÇE SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI

----- PLAN ONAMA SINIRI

----- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

İDARİ MERKEZLER

● İL MERKEZİ

● İLÇE MERKEZİ

● BELDE MERKEZİ

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

--- TURİZM MERKEZİ/KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ

--- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

--- ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ

--- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

KORUNACAK ALANLAR

--- 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

--- 2.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

--- 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

--- 1.DERECE DOĞAL SİT ALANI

--- 2.DERECE DOĞAL SİT ALANI

--- 3.DERECE DOĞAL SİT ALANI

--- KENTSEL SİT ALANI

--- TARİHİ SİT ALANI

--- TABİAT PARKI ALANI

ARAZİ KULLANIMI

YERLEŞME ALANLARI

--- KENTSEL GELİŞME ALANI

--- KENTSEL MESKUN (YERLEŞİK) ALAN

○ KIRSAL YERLEŞİK ALAN

ÇALIŞMA ALANLARI

--- MIA MERKEZİ İŞ ALANI

--- M TALİ MERKEZ

--- SANAYİ VE DEPOLAMA BÖLGESİ

--- KENTSEL SERVİS ALANI

--- TERCIHLİ KULLANIM BÖLGESİ

--- T TURİZM BÖLGESİ

--- G GÜNÜBİRLİK TURİZM

--- ET EKOTURİZM

--- ST SAĞLIK TURİZMİ

--- YT YAYLA TURİZMİ

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

--- TARIM ALANI

--- SULAMA ALANI

--- ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI

--- ORMAN ALANI

--- MERA ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

--- KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANI

--- ÜNİVERSİTE ALANI

--- MESİRE ALANI

--- D KENTSEL VE BÖLGESEL SOSYAL ALTYAPI ALANI

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

--- ERIŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTORYOL)

--- BİRİNCİ DERECE YOL

--- İKİNCİ DERECE YOL

--- ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

DENİZYOLLARI

--- TERSANE

--- KİYİ TESİSLERİ ALANI

ENERJİ, ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

--- BORU HATTI

SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

--- ATIKSU TESİS ALANI

--- KATI ATIK TESİSLERİ ALANI (BOŞALTIMA, BERTARAF, İŞLEME, TRANSFER VE DEPOLAMA)

--- SU YÜZEYLERİ (DENİZ - BARAJ - GÖL - GÖLET - AKARSU)

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

--- İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI

--- İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI

--- İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI

--- İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI

--- SULAK ALAN BÖLGESİ



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ



KEP

Sayı : E-20017099-252.99-10070252

29.07.2024

Konu : Revizyon İmar Planı Doğal Sit Kurum
Görüşü.

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 11.07.2024 tarihli ve 91848913-154176 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde mer'i imar planının uygulamasında karşılaşılan sıkıntılar ve eksikliklerin çözümlenebilmesi için Revizyon İmar Planı çalışmalarının başlandığı, imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere ilgi yazı ekinde belirtilen alanlar dahilinde doğal sit alan sınırlarına ve kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu belirtilerek doğal sit ve tabiat varlıkları açısından görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu alana ilişkin halihazırda Bakanlığımız Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) üzerinden yapılan incelemede herhangi bir tescilli doğal sit kaydı ve tabiat varlığının bulunmadığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte 05.11.2021 tarih ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla ilan edilen Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi planlama sınırlarında kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalmaktadır. Korunan alanlarda (Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesinde) herhangi bir plan çalışması yapılması durumunda plan teklifleri teklif sahibi tarafından, 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik", 03.01.2017 tarihli ve 2017/1 nolu "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar ve Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" ve "Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ" doğrultusunda hazırlanmakta/hazırlanmakta olup, kurum/kuruluş görüşleri alınarak, kullanma izni veya tahsis bilgisi ile birlikte Valilik'e (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sunulması gerekmektedir. Ayrıca ilgi yazı ekinde belirtilen alanın içerisinde Arkeolojik Sit Alanları bulunduğundan dolayı Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Servis No:	9561
Belge No:	
Kayıt Tarihi:	29.07.2024
Kayıt Saati:	
HAVALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şehircilik müd	

Murat ALACATLI
Vali a.
İl Müdürü

Ek:

- 1 - Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları.
- 2 - Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi Kararı. (3 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 812648B5-A5E5-4CCF-AD0D-B2C5AA31C074

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adnan Menderes Mh. Rahmi Üstel Cad. Kumru Sk. No:2 Merkez / YALOVA

Telefon No : (226) 813 69 61 Belgegeçer No : (226) 813 83 58

e-posta : yalova@csb.gov.tr İnternet Adresi : <http://www.yalova.csb.gov.tr>

UETS Adresi: 35893-73981-46107

KEP Adresi : yalovacevrevesehircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mert AVÇİL

Şube Müdürü V.

Telefon No:(226) 813 69 61-

289



CUMHURBAŞKANI KARARI



Karar Sayısı: 4758

Bazı alanların Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak tespit ve ilan edilmesine ilişkin ekli Kararın yürürlüğe konulmasına, 2872 sayılı Çevre Kanununun 9 uncu maddesi gereğince karar verilmiştir.

4 Kasım 2021

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

4/11/2021 TARİHLİ VE 4758 SAYILI CUMHURBAŞKANI KARARININ EKİ
KARAR

MADDE 1- (1) Kıyı kenar çizgisi esas alınarak hazırlanan ekli krokide sınırları gösterilen alan, Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak tespit ve ilan edilmiştir.

MADDE 2- (1) Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesinde 19/10/1989 tarihli ve 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uygulanır. İstanbul İli, Adalar İlçesi (Prens Adaları) ile Balıkesir İli, Erdek ve Marmara ilçeleri sınırlarındaki mevcut her ölçekteki plan, plan kararları ve projeler konusunda mezkûr Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre yapılacak değerlendirme sonuçlanıncaya kadar herhangi bir uygulama yapılamaz.

MADDE 3- (1) Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesinde ilgili mevzuat hükümlerine göre çevrenin araştırılması, korunması ve izlenmesine ilişkin belirlenecek usul ve esaslar ile bunların yansıtıldığı planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanır ve onaylanır. Söz konusu usul ve esaslar çerçevesinde bölgedeki faaliyetlerle ilgili tedbirlerin alınması, kontrolü ve izlenmesi yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığına aittir.

MADDE 4- (1) Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesinde bu Kararın yayımı tarihinden önce onaylı planlarına veya mevzuata uygun olarak ruhsatı alınmış ve inşaatı su basman seviyesinde tamamlanmış yapıların inşaatına ruhsat ve eklerine göre devam edilir.

MADDE 5- (1) Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesinde noktasal ve/veya yayılı olarak atık su deşarjları, debisine bakılmaksızın deşarj standartları sağlanarak yapılır.

MADDE 6- (1) Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesinde; harekât eğitim sahaları ile askeri yasak ve güvenlik bölgelerinde yürütülecek faaliyetler, Milli Savunma Bakanlığı ile koordineli olarak yürütülür.

MADDE 7- (1) Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesinde; 10/6/1946 tarihli ve 4922 sayılı Denizde Can ve Mal Koruma Hakkında Kanun, 14/4/1341 tarihli ve 618 sayılı Limanlar Kanunu, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, 31/10/2012 tarihli ve 28453 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Limanlar Yönetmeliği ile belirlenen Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı veya liman başkanlıklarına verilen görev, yetki ve sorumluluklar Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığıyla koordineli olarak yürütülür.

MADDE 8- (1) Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesinde su ürünleri istihsaline yönelik olarak 22/3/1971 tarihli ve 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunuyla Tarım ve Orman Bakanlığına verilen görev, yetki ve sorumluluklar Tarım ve Orman Bakanlığı ile koordineli olarak yürütülür.

MADDE 9- (1) Bu Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 10- (1) Bu Karar hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

KROKİ

MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ

İLİ : İSTANBUL - KOCAELİ - YALOVA - BURSA
BALIKESİR - ÇANAKKALE - TEKİRDAĞ



■ MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ SINIRI

* Alana ait koordinat bilgileri www.says.gov.tr adresinde mevcuttur.

Sayı : E-60053421 -91244-2024072513143987075
Konu : Kurum Görüşü

26.07.2024

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: 18.07.2024 tarih ve E-99472584-045-154937 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınızda Çiftlikköy İlçesi Çiftlikköy Belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde Meri İmar Planının uygulanmasında karşılaşılan sıkıntılar ile eksikliklerin çözülebilmesi için Revizyon İmar Planı çalışmalarının başlatılması kapsamında İmar Planında kullanılmak üzere yazınız ekinde belirtilmiş alanlar dahilinde yatırım programı kapsamında herhangi bir tesisimizin olup olmadığının bildirilmesi talep edilmiştir.

Bu kapsamda İl Emniyet Müdürlüme tahsisli Çiftlikköy İlçesi Çiftlik Mahallesi 2809 Ada 1 Parsel sayılı yerde bulunan 4.499,96 m² arsa üzerine İlçe Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası yapılması için 2023 yılında Emniyet Genel Müdürlüğü İnşaat Emlak Daire Başkanlığı tarafından Yatırım Programına alınmış olup, bu doğrultuda çalışmalarımız devam etmektedir.

Arz ederim.

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
MERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Sayı:	9495
Tarih:	
İmar ve Şeh. Müd.	26.07.2024
HAYRİLE EDİLMEK ÜZERE	

Erhan ERGÜL
İl Emniyet Müdürü a.
İl Emniyet Müdür Yardımcısı
2.Sınıf Emniyet Müdürü
E-İMZALI

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:784d40ed-d97f-4692-a0e6-2c6328ccc7cc Belge Doğrulama Adresi: <https://eimza.egm.gov.tr>

Adres :BAĞLARBAŞI MAH. YAKUP ACAR CAD. NO:36 YALOVA
Telefon/Fax: /02268127300
Kep : emniyetgenelmudurlugu@hs01.kep.tr

Ayrıntılı Bilgi : Erdem KARAMAN
Unvanı :
Elektronik Ağ : www.yalova.pol.tr



T.C.
HAVA KUVVETLERİ KOMUTANLIĞI
Yalova Hava Meydan Komutanlığı
İstihkâm Bakım Bölük Komutanlığı



Sayı : E-16645568-757.04-354/5265
Konu : Revizyon İmar Planı Kurum Görüşü

19 Temmuz 2024

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Çiftlikköy Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 11 Temmuz 2024 tarihli ve E-99472584-045-154148 sayılı yazısı.

Yalova Belediye Başkanlığı tarafından Revizyon İmar Planının tanzim edileceği, bu maksatla Yalova Hava Meydan Komutanlığı mania planının ve uçuş konisinin değişip/değişmediği, ayrıca gönderilen doküman da belirtilen alanların uçuş konisi içinde kalıp kalmadığı hususunun incelenerek, düzenlenecek olan planına aykırı hususlar oluşturmaması maksadıyla mania planı ile birlikte gönderilmesi ilgi yazı ile istenmiştir.

Bu kapsamda Yalova Hava Meydan Komutanlığı sınırları değişmiş, değişen sınırlara istinaden mania planı revize edilmiş, değişen uçuş konisinin ve yükseklik sınırlarının gösterildiği Mania Planı 1 Adet Yoğun Disk Ek'te gönderilmiş, ayrıca gönderilen alanlar incelendiğinde; alanların 08-26 ana pisti Batı tarafının bir kısmını kapsadığı ve uçuş konisinde kaldığı tespit edilmiş olup, Ek'te gönderilen mania planı incelenerek ve Yalova Meydan Komutanlığı pistinin halihazırdaki durumu dikkate alınarak plan revizyonunun yapılmasının uçuş güvenliği açısından uygun olduğunu rica ederim.

Mert UYSAL
Hava Pilot Albay
Meydan Komutanı

Ek: Mania Planı 1 Adet Yoğun Disk (1 Sayfa)

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	9.086
Kayıt Tarihi	
Kayıt Saati	19.07.2024
HAVALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F403A695-EDFF-464A-A44F-83B6ECCCE06C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/hvkk-dys>

Hv.Myd.K.lığı Yalova/Des.Grp./Kt.K.lığı/İs.Bkm.Bl.K.lığı/Hrk.Pl.İş Kont.ve

Bilgi için: Muharrem SAĞLIK

Tek.Des.K.lığı Yalova

Telefon No:0 226 353 31 31

Teknisyen (İnşaat)

Telefon No: 192 4084

KEP: havakuvvetlerikomutanligi@hs01.kep.tr



Sayı : E-16645568-757.04-354/5265

19 Temmuz 2024

MANİA PLANI 1 ADET YOĞUN DİSK

Yoğun disk kapasitesi izin verilen yazı eki sınırları aştığından, gönderi usulü ile gönderilmiştir.

T.C.
HAVA KUVVETLERİ KOMUTANLIĞI
Yalova Hava Meydan Komutanlığı
İstihkâm Bakım Bölük Komutanlığı



Sayı : E-16645568-754-281/3950
Konu : Yalova Hava Meydan Komutanlığı
Devam Eden 08-26 Pisti
Kamulaştırma İşlemleri Hk.

28 Mayıs 2024

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Yalova Hava Meydan Komutanlığı ana pistinin uzatılması kapsamında ihtiyaç duyulan Yalova İli Çiftlikköy İlçesindeki 119 Ada 1, 119 Ada 2, 121 Ada 1, 122 Ada 1, 122 Ada 2, 120 Ada 1 numaralı taşınmazda alt ve üst yapı imalatı tamamlanmış ve pistimizdeki uçuş faaliyetleri halihazırda devam etmektedir.

Bu kapsamda mülkiyeti Tasarruf Mevduat Sigorta Fonu (TMSF)'ye ait olan taşınmazların Yalova Hava Meydan Komutanlığı envanterine dahil edilmesine ilişkin, (Millî Savunma Bakanlığı uhdesinde) kamulaştırma işlemleri devam ettiğinden, taşınmazların tapu kayıtları Maliye Hazinesi adına tescil ettirilememiş olup, sürecin tamamlanması takip edilmekte ve beklenmektedir.

Sonuç olarak; Yalova Meydan Komutanlığının ana pistinin konuşlandığı, birliğimiz tarafından kullanılan ve tahliyesi mümkün olmayan taşınmazların mevcut durumunun dikkate alınmasını, imar planları düzenlenirken ve mania yükseklik sınırları belirlenirken bu minvalde değerlendirme yapılmasını rica ederim.

Mert UYSAL
Hava Pilot Albay
Meydan Komutanı

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Belgenin	Kayıt Sayısı 6667
	Kayıt Tarihi
	Kayıt Saati 30.05.2024
HAVALİ EDİLECEK YER	
İmar ve Park Müd.	

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 019A091B-A428-4E37-86D2-36D4DEF0D7F5

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/hvkk-dys>

Hv.Myd.K.lığı Yalova/Des.Grp./Kt.K.lığı/İs.Bkm.Bl.K.lığı/Hrk.Pl.İş Kont.ve

Bilgi için: Muharrem SAĞLIK

Tek.Des.K.lığı Yalova

Teknisyen (İnşaat)

Telefon No:0 226 353 31 31

Telefon No: 192 4084

KEP: havakuvvetlerikomutanligi@hs01.kep.tr





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
1. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.94430767- 175.09 / 1535910
Konu : Kurum Görüşü

23.05.2024

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi: 15/05/2024 tarihli ve 91848913 - 149154 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Yalova ili, Çiftlikköy İlçesi, 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında Ticaret+Turizm+Konut imarlı karayoluna cephesi bulunan parsellerde karayolları kamulaştırma sınırından itibaren çekme mesafesinin kaç metre olacağını Karayolları Trafik Kanunu eki Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümleri kapsamında değerlendirilmesi ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşü talep edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; ilgi yazınız ekinde gönderilen imar planına göre bahse konu parsellerde karayolu kamulaştırma sınırına göre 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu eki Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 41. Maddesine göre yapı çekme mesafesi, karayolları kamulaştırma sınırından itibaren ticari tesislerde en az 25 metre geride olması konutlarda ise 5 metre geride olması gerekmektedir.

Ayrıca 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu 17. Ve 18. Maddelerine dayanarak Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 1.maddesine göre Karayollarının her iki tarafında sınır çizgisine 50 metre mesafe içinde yapılacak tesisler için yola bağlantı yapılmaksızın ve aynı Yönetmeliğin 39.Maddesine göre ilgili Belediye Başkanlığınca Karayolları Genel Müdürlüğünün ilgili Bölge Müdürlüğünden uygun görüş alınması zorunlu kılınmış olup, bu bakımdan parsel bazında uygulama aşamasında her bir parsel için İdarelerimizden ayrıca uygun görüş alınması gerekmektedir.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Belge No	6.351
Belge Tarihi	24.05.2024
Belge Saati	24.05.2024
HAVALİ EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	
Bilgi:	
14. Şube Şefliği İzmit	

Hakan YENİLMEZ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yrd.

DAĞITIM:
Gereği:

Çiftlikköy Belediye Başkanlığı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "srnuu9807610"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Hamidiye Mah. Kemerburgaz Cad. No: 170 PK 34408 Kağıthane/ İSTANBUL

Bilgi İçin : Ahmet KIZILAY

Trafik Güvenliği Teknisyeni

Telefon No : 212 312 5000

Faks: 212 312 5070

Telefon : 34589

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm1bolge@hs01.kep.tr

e-posta : akizilay@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Trafik Güvenliği Başmühendisliği -





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
1. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.41295115- 752.99 / 1579540
Konu : Kurum görüşü

22.07.2024

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: Çiftlikköy Belediye Başkanlığı'nın 01/07/2024 tarihli ve 91848913 - 152900 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazınızda; Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi sınırlarında kalan ve ekli krokide revizyon imar planları yapılacağından bahisle İdaremizden bilgi belge talep edilmektedir.

İdaremiz görüşü talep edilen alanlarda Bölge Müdürlüğümüzün herhangi yeni bir proje çalışması bulunmamakta olup 575-01 K.K. Numaralı İzmit Yalova Devlet Yoluna ait kamulaştırma sınırları ekte gönderilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Remzi TURHAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yrd.

EK:
Kamulaştırma sınırları (.NCZ)

EK. İfke Hanım'da

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Belgenin	Kayıt Sayısı: 9.114
	Kayıt Tarihi:
	Kayıt Saati: 22.07.2024
HAVALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "pkrrp99CE6D2"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Hamidiye Mah. Kemerburgaz Cad. No: 170 PK 34408 Kağıthane/ İSTANBUL

Bilgi İçin : Yunus BOZDAĞ

Arazi Mühendisi

Telefon No : 212 312 5000

Faks: 212 312 5070

Tel - Faks: 34301-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm1bolge@hs01.kep.tr

e-posta : yunus.bozdog@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -





T.C
YALOVA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



Sayı : E-35523632-304.02-5440060

Konu : Kurum Görüşü

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 18.07.2024 tarihli ve 154833 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Belediye sınırları ve Mücavir Alan Sınırları içerisinde Revizyon İmar Planı çalışmaları için kurum görüşlerinin alınması talep edilmektedir.

Söz konusu alan, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
SERİSİ	9280
TARİHİ	23.07.2024
KAYIT EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. müd.	

Ziya KARATEKİN
İl Kültür ve Turizm Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: EFE5BED9-2CE4-44E6-AACD-CF122DB89A5C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Süleymanbey Mahallesi Kurtuluş Sokak No:3 YALOVA
Telefon No : (226) 280 17 00 Belgegeçer No : (226) 280 17 35
Kep:yalovakulturturizm@hs01.kep.tr
e-posta : yalova@ktb.gov.tr internet adresi : yalova.ktb.gov.tr
KEP Adresi : yalovakulturturizm@hs01.kep.tr



Bilgi için: Veysel
CANDABAKOĞLU
Bilgisayar İşletmeni





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-95741949-165.02.02-5718458
Konu : Yalova ili Çiftlikköy İlçesi, Sit Alanları ve
Tescilli Yapılar Sayısal Veri Talebi

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 10.07.2024 tarihli ve 99472584-154138 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi sınırlarında bulunan sit alanları, tescilli yapılar ve koruma alanlarına ilişkin sayısal veriler talep edilmiştir.

Müdürlüğümüz uzmanlarınca sit alanları, tescilli yapılar ve koruma alanı paftalarının sayısallaştırma çalışmalarına başlanılmış olup koordinat dönüşümü ve kayıklıkların giderilmesi çalışmaları devam etmektedir. Bu kapsamda elimizde bulunan veriler yazımız ekinde iletilmektedir. Söz konusu çalışmalar tamamlandığında koordinat dönüşümü ve sayısallaştırması tamamlanmış veriler talep edilmesi halinde Müdürlüğünüze iletilecektir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Eda KARACA
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek: Sayısal veri

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAPILISLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt No	12.628
Belgenin Tarihi	25.09.2024
İLE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 30FA5A45-D2D2-4F04-9C19-7F941B36D4A0

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca, alınan Kurul kararına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir.
Kozluk Mahallesi, İstasyon Caddesi, Eski Gar Binası, Kat 2, İzmit - KOCAELİ
Telefon: (0 262) 323 29 26 Faks: (0 262) 323 29 36
e- mail: ktvk41@kultur.gov.tr KEP: kocaelikultur.kurul@hs01

Bilgi için:Mustafa URGAN
Harita Mühendisi
Telefon No:(262) 323 29 26





T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Milli Eğitim Müdürlüğü



Sayı : E-44875047-754-110812774
Konu : Kurum Görüşü - Revizyon İmar Planı

24.07.2024

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Çiftlikköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 11.07.2024 tarih ve 154327 sayılı yazısı.

İlimiz Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Belediyesi sınırları ve Mücavir Alan Sınırları içerisinde Meri imar planının uygulanmasında karşılaşılan sıkıntılar doğrultusunda tarafınızca Revizyon İmar Planı çalışması yapılacağı ilgi yazıda belirtilmiştir.

Bu kapsamda Müdürlüğümüzün yatırım programında yer alan veya yatırım programına alınması teklif edilen projeler göz önüne alındığında, 209 ada 73 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yapılması planlanan Kelebek Çayırı İlkokulu, 226 ada 3 parselde Çiftlikköy Anaokulu ve 2801 ada 5 parselde bağışçı tarafından yaptırılacak olan Aksa Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi olmak üzere 3 adet projemiz bulunmaktadır. Mülkiyet hakkı hazineye ait olup kullanım fonksiyonu olarak eğitim alanı tescil edilen parseller ekte gönderilen excel tablosunda yer almaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Halil İbrahim AKMEŞE
İl Milli Eğitim Müdürü

Ek:

- 1 - İlgi (a) Yazı (1 Sayfa)
- 2 - Eğitim Bölgeleri Tablosu

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Belgenin	Kayıt Sayısı 9.369
	Kayıt Tarihi
	Kayıt Saati 25.07.2024
HAVALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B9CC46C0-9386-4525-94D8-D728E1A6B3D9

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Bahçelievler Mah. Şehit Ömer Faydalı Cad. No:190 Merkez/YALOVA

İnternet Adresi: <https://yalova.meb.gov.tr>

e-Posta: insaatemlak77@meb.gov.tr

Keş Adresi: meb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Oğuzhan GÖRECİ
Büro Personeli





T.C.
ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-99472584-045-154327
Konu : Kurum Görüşü

11.07.2024

YALOVA VALİLİĞİNE
(Yalova İl Millî Eğitim Müdürlüğü)

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Belediye sınırları ve Mücavir Alan Sınırları içerisinde Meri imar planının uygulanmasında karşılaşılan sıkıntılar ile eksikliklerin çözümlenebilmesi için Revizyon İmar Planı çalışmaları başlatılacaktır. İmar planı çalışmalarında kullanılmak üzere yazımız ekinde belirtilmiş alanlar dahilinde, kurumunuza tahsisli taşınmazlar, yatırım planlarınız ve kurum görüşünüze ihtiyaç duyulmaktadır.

Yazı ekinde belirtilen alanlar dahilinde kurumunuza tahsisli taşınmazlar ile yatırım programınız kapsamında herhangi bir tesis olup olmadığının tarafımıza bildirilmesi hususunda;

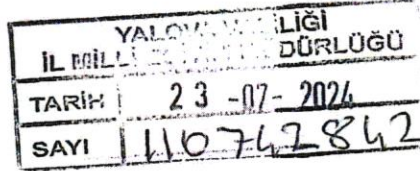
Gereğini arz ederim.

Adil YELE
Belediye Başkanı

Ek:

- 1- Cd (1 adet) (B)
- 2- Görüş Talep Edilen Alan Krokisi (2 adet) (B)

Y
Millî Eğt. Müd.
12.07.2024
Vali Y.



Kayıt No.: 18721

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :6QIAS-AJMN-16SSI-45VHC

Belge Doğrulama Adresi :<https://ebelediye.yalovaciftlikkoy.bel.tr/bwebdconfirm/>

Yalova İzmit Karayolu Üzeri No:110 Çiftlikköy/YALOVA

Telefon No: (226) 352 62 04 - Faks No: (226) 352 79 40

E-posta Adresi: imar@yalovaciftlikkoy.bel.tr - İnternet Adresi: www.yalovaciftlikkoy.bel.tr

Keş Adresi: ciftlikkoybelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: İlke İŞLEKLER

Şehir Plancısı

Telefon No :





T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü



Belgenin	Kayıt Sayısı	10.199
	Kayıt Tarihi	
	Kayıt Saati	09.08.2024
HAVALE EDİLECEK YER		08.08.2024
İmar ve Şeh. Müd.		

Sayı : E-44875047-754-111653760

Konu : Kurum Görüşü Düzeltme ve İlave Görüş.

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Çiftlikköy Belediyesinin 11.07.2024 tarih ve 154327 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile belediyeniz sınırları içerisinde Meri imar planı uygulamasında karşılaşılan sıkıntılar ile eksiklerin çözümlenebilmesi için Revizyon İmar Planı çalışması başlatılacağı, Revizyon İmar Planı çalışmalarında kullanılmak üzere belirtilen alanlar içerisinde yer alan eğitim arazileri ile ilgili kurum görüşümüz istenmiştir.

24.07.2024 tarihinde Ek 2'de yer alan yazı ile Müdürlüğümüz görüşü bildirilmiştir. Ancak yazımızın son cümlesinde sehven yazılan "Mülkiyet hakkı hazineye ait olup " cümlesinin "Mülkiyet hakkı kamuya, hazineye veya şahıslara ait olup" şeklinde düzeltilerek dikkate alınması gerekmektedir. Ayrıca meri imar planı içerisinde yer alan Kılıç köyü Şakşak mevkiinde yer alan 748 ada 1 parselde 6398,59 m2 ortaokul alanı, Sultaniye mahallesi 1354 ada 1 parselde 4206,41 m2 İlkokul alanı, Sultaniye mahallesi 1355 ada 1 parselde 4946,32 m2 İlkokul alanı, Sultaniye mahallesi 2271 ada 1 parselde 6358,58 m2 Lise alanı, Gacık köyü 205 ada 1 parselde 3946,92 m2 İlkokul alanı ve Kılıçköyü Şakşak mevkiinde yer alan 3301 ada 33 parselde 5304 m2 İlkokul alanı olarak ayrılmıştır. Ancak mevcut parsellerin tamamı şahıs arazisi olduğundan yatırım programına alınması durumunda kamulaştırma yapılması gerekecektir. Kamulaştırma maliyetlerinin yüksek olması sebebiyle kamu kaynaklarının kullanımında kamu zararı meydana gelecektir. Ayrıca ilgili parseller bir tanesinin üzerinde yüksek gerilim hattı bulunması, bazı arazilerin bulunduğu konum olarak taşkın alanında yer alması veya topografik yapı olarak eğimli bölgelerde yer almalarından dolayı eğitim arazisi olarak ayrılmasının uygun olmadığı görülmektedir. Yeni yapılacak olan imar revizyonu çalışmasında bu parsellerin yerine, Milli Eğitim Bakanlığı Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliği 4. Maddesi c) bendinde belirtildiği üzere "Yatırım programına alınması teklif edilecek eğitim kurumu için tahsis edilen arsanın; imar mevzuatına uygun olması, bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından en az 100 m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," gerekmektedir denilmektedir. Yukarıda yer alan kriterler dikkate alınarak mevcut okul alanları korunması koşulu ile maliye hazinesine ait alanlardan kamulaştırmaz yeni eğitim alanlarının planlanmasının uygun olacağını bildirir ilave kurum görüşümüzdür.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Halil İbrahim AKMEŞE
İl Millî Eğitim Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E0919D2F-30EC-4B26-91E7-3A71DA64B8B5

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Bahçelievler Mah. Şehit Ömer Faydalı Cad. No:190 Merkez/YALOVA

Bilgi için:Şener TOYRAN

İnternet Adresi: <https://yalova.meb.gov.tr>

Öğretmen

e-Posta: insaatemlak77@meb.gov.tr

Telefon No:(226) 811 00 25

Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr



Ek:

1 - Çiftlikköy Belediye Görüş Talebi Yazısı (2 Sayfa)

2 - 24/07/2024 tarihli E-44875047-754-110812774 sayılı yazımız.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E0919D2F-30EC-4B26-91E7-3A71DA64B8B5

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Bahçelievler Mah. Şehit Ömer Faydalı Cad. No:190 Merkez/YALOVA

İnternet Adresi: <https://yalova.meb.gov.tr>

e-Posta: insaatemlak77@meb.gov.tr

Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr

Bilgi için:Şener TOYRAN
Öğretmen
Telefon No:(226) 811 00 25





T.C.
ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Ek-1

Sayı : E-99472584-045-154327
Konu : Kurum Görüşü

11.07.2024

YALOVA VALİLİĞİNE
(Yalova İl Milli Eğitim Müdürlüğü)

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Belediye sınırları ve Mücavir Alan Sınırları içerisinde Meri imar planının uygulanmasında karşılaşılan sıkıntılar ile eksikliklerin çözümlenebilmesi için Revizyon İmar Planı çalışmaları başlatılacaktır. İmar planı çalışmalarında kullanılmak üzere yazımız ekinde belirtilmiş alanlar dahilinde, kurumunuza tahsisli taşınmazlar, yatırım planlarınız ve kurum görüşünüze ihtiyaç duyulmaktadır.

Yazı ekinde belirtilen alanlar dahilinde kurumunuza tahsisli taşınmazlar ile yatırım programınız kapsamında herhangi bir tesis olup olmadığının tarafımıza bildirilmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

Adil YELE
Belediye Başkanı

Ek:

- 1- Cd (1 adet) - (B)
2- Görüş Talep Edilen Alan Krokisi (2 adet) - (B)

Milli Egt. Müd.
12.07.2024
Vali Y.

Kayıt No.: 18721

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 6Q1AS-AJMN-V-16SSI-45VHC

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.yalovaciftlikkoy.bel.tr/bwebdconfirm/>

Yalova İzmit Karayolu Üzeri No:110 Çiftlikköy/YALOVA

Telefon No: (226) 352 62 04 - Faks No: (226) 352 79 40

Bilgi için: İlke İŞLEKLER

Şehir Plancısı



E-posta Adresi: imar@yalovacililikkoy.bel.tr - Internet Adresi: www.yalovacililikkoy.bel.tr
Kep Adresi :ciftlikkoybelediyesi@hs01.kep.tr

1 / 1

Telefon No :



Ek-1



T.C.
ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-99472584-045-154327
Konu : Kurum Görüşü

11.07.2024

YALOVA VALİLİĞİNE
(Yalova İl Milli Eğitim Müdürlüğü)

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Belediye sınırları ve Mücavir Alan Sınırları içerisinde Meri imar planının uygulanmasında karşılaşılan sıkıntılar ile eksikliklerin çözümlenebilmesi için Revizyon İmar Planı çalışmaları başlatılacaktır. İmar planı çalışmalarında kullanılmak üzere yazımız ekinde belirtilmiş alanlar dahilinde, kurumunuza tahsisli taşınmazlar, yatırım planlarınız ve kurum görüşünüze ihtiyaç duyulmaktadır.

Yazı ekinde belirtilen alanlar dahilinde kurumunuza tahsisli taşınmazlar ile yatırım programınız kapsamında herhangi bir tesis olup olmadığının tarafımıza bildirilmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

Adil YELE
Belediye Başkanı

Ek:

- 1- Cd (1 adet) (B)
2- Görüş Talep Edilen Alan Krokisi (2 adet) (B)

ye
MİLLİ EĞT. MÜD.
12.07.2024
Vali Y.

YALOVA İLİ	
İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ	
TARİH	23-07-2024
SAYI	110762842

Kayıt No.: 18721

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :6Q1AS-AJMN-16SSI-45VHC

Belge Doğrulama Adresi :<https://ebelediye.yalovaciftlikkoy.bel.tr/bwebdconfirm/>

Yalova İzmit Karayolu Üzeri No:110 Çiftlikköy/YALOVA

Telefon No: (226) 352 62 04 - Faks No: (226) 352 79 40

E-posta Adresi: imar@yalovaciftlikkoy.bel.tr - İnternet Adresi: www.yalovaciftlikkoy.bel.tr

Kep Adresi :ciftlikkoybelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: İlke İŞLEKLER
Şehir Plancısı



Telefon No :



T.C.
ÇİFTLİKKÖY KAYMAKAMLIĞI
MİLLİ EMLAK ŞEFLİĞİ



Sayı : E-20028048-400-10007782

Konu : Tahsisli Hazine Taşınmazları

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 11.07.2024 tarihli ve 154191 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Çiftlikköy Belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde revizyon imar planı çalışmasına başlanacağı bildirilerek imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere hazine taşınmazlarının tahsis bilgilerinin gönderilmesi istenmektedir.

Kamu hizmetlerine tahsis edilen hazine taşınmazlarına ait bilgiler liste halinde ekte gönderilmekte olup, yapılacak imar çalışmalarında tahsisli kurum görüşünün alınması, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak Hazine hak ve menfaatlerinin korunması hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Halil İbrahim KAZAR
Kaymakam V.

Ek: Tahsisli Taşınmaz Listesi

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Belgenin	Kayıt Sayısı: 9219
	Kayıt Tarihi:
	Kayıt Saati: 23.07.2024
HAYALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. müd.	

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 479BF459-85FB-4EB3-A73E-615EC787117B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Çiftlik Mah. Atatürk Cad. No:83 Çiftlikköy / YALOVA Telefon No : (226) 352

Bilgi için: Mustafa GÜLTEPE

52 17 Belgegeçer No : (226) 352 52 17

Milli Emlak Uzmanı

e-posta : yalova@csb.gov.tr İnternet Adresi : <http://www.yalova.csb.gov.tr>

Telefon No:(226) 352 52 17

UETS Adresi: 35893-73981-46107

KEP Adresi : yalovacevreveshircilik@hs01.kep.tr



MAHALLE/KÖY	TAŞINMAZ NO	ADA	PARSEL	TAHSİSLİ OLDUĞU KURUM	TAHSİS AMACI	TAHSİS ŞEKLİ
Çiftlikköy	77050100025	465	7	DSİ	DSİ	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050100041	285	3	İçişleri Bakanlığı(Emniyet Genel Müdürlüğü)	Karakol Binası	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050100065	2803	1	MEB	Okul	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050100066	2804	1	MEB	Okul	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050100067	2805	1	MEB	Mesleki Eğitim Merkezi Hizmet Binası	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050100068	2806	1	MEB	Mesleki Eğitim Merkezi Hizmet Binası	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050100069	218	22	İçişleri Bakanlığı(Jandarma Genel Komutanlığı)	Hizmet Binası ve Tesisleri	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050100070	218	23	İçişleri Bakanlığı(Jandarma Genel Komutanlığı)	Hizmet Binası ve Lojmanları	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050100073	2811	1	Diyanet İşleri Başkanlığı	Camii	Ön Tahsis
Çiftlikköy	77050102601	472	2	Sağlık Bakanlığı	Sağlık Ocağı	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050102611	993	13	MEB	Okul	Ön Tahsis
Çiftlikköy	77050100107	1938	1	MEB	Okul	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050100108	3057	1	Yalova İl Özel İdaresi	Kaymakamlık Lojmanı	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050100042	2243	2	İçişleri Bakanlığı(Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı)	Afetzade Aileler İçinKonut	Ön Tahsis
Çiftlikköy	77050100071	2809	1	İçişleri Bakanlığı(Emniyet Genel Müdürlüğü)	Hizmet Binası	Ön Tahsis
Çiftlikköy	77050100072	2810	1	Gençlik ve Spor Bakanlığı (Spor Genel Müdürlüğü)	Spor Tesis Alanı	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050100079	2815	1	İçişleri Bakanlığı(Jandarma Genel Komutanlığı)	Eğitim Alanı	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050100081	2817	1	Çiftlikköy Belediye Başkanlığı	Mezarlık Yeri	Ön Tahsis
Çiftlikköy	77050100082	2818	1	Çiftlikköy Belediye Başkanlığı	Mezarlık Yeri	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050100086	2820	1	MEB	Okul	Ön Tahsis
Çiftlikköy	77050100905	178	1	Diyanet İşleri Başkanlığı	Camii	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050100911	1080	4	MEB	Okul	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050100927	179	19	Sağlık Bakanlığı	Sağlık Ocağı	Ön Tahsis
Çiftlikköy	77050101258	271	6	Emniyet Genel Müdürlüğü	Hizmet Binası	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050101627	1398	3	Diyanet İşleri Başkanlığı	Camii	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050102507	164	5	MEB	Okul	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050102749	226	2	MEB	Okul	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050102750	226	3	MEB	Okul	Ön Tahsis
Çiftlikköy	77050100106	3057	2	İçişleri Bakanlığı(Jandarma Genel Komutanlığı)	Alarm iskan Tesisleri	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050102519	2801	5	MEB	Okul	Ön Tahsis
Çiftlikköy	77050102520	2802	2	MEB	Okul	Ön Tahsis

Çiftlikköy	77050102521	2802	3	MEB	Okul	Kesin Tahsis
Çiftlikköy	77050102336	361	1	Yalova Üniversitesi	Bilim ve Kongre Merkezi	Ön Tahsis
Çiftlikköy	77050102337	362	1	Yalova Üniversitesi	Bilim ve Kongre Merkezi	Ön Tahsis
Çiftlikköy	77050102554	2812	4	Çiftlikköy Belediye Başkanlığı	Hayvan Rehabilitasyon Merkezi	Kesin Tahsis
Gacık	77050100477	187	26	MEB	Okul	Ön Tahsis
Gacık	77050100529	187	27	MEB	Okul	Ön Tahsis
Gacık	77050100532	171	3	Sağlık Bakanlığı	Sağlık Ocağı	Kesin Tahsis



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Müftülüğü



Sayı : E-33137856-750-5362763
Konu : Bilgi ve Belge Talebi

13.08.2024

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi : a) 18.07.2024 tarihli ve 91848913-154819 sayılı yazınız.
b) 05.08.2024 tarihli ve E-33137856-750-5329910 sayılı yazımız.
c) Çiftlikköy Kaymakamlığı (Çiftlikköy İlçe Müftülüğü)'nin 13.08.2024 tarihli ve E-59004843-750-5356861 sayılı yazısı.

Yalova İli Çiftlikköy İlçe sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde meri imar planının uygulanmasında karşılaşılan sıkıntılar ile eksikliklerin çözümlenebilmesi için revizyon imar planı çalışmaları başlatılacağı ve kurum görüşümüze ihtiyaç olduğu ilgi (a) yazınızdan anlaşılmaktadır.

Söz konusu bölgenin Çiftlikköy İlçesi sınırları içerisinde bulunduğundan dolayı ilgi (b) yazımızla Çiftlikköy Kaymakamlığı'ndan (İlçe Müftülüğü) görüş yazısı talep edilmiştir.

Çiftlikköy Kaymakamlığı'nın (İlçe Müftülüğü) ilgi (b) yazımıza cevaben göndermiş olduğu ilgi (c) yazısı ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Dr. İhsan KARA
İl Müftü V.

Ek: İlgi (c) yazı ve ekleri.

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	10-4118
Belgenin Kayıt Tarihi	
Kayıt Saati	14.08.2024
HAVA İLE GÖNDERİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 877D977B-3821-4751-9514-73C24B182ED6

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Bahçelievler Mah.Şehit Ömer Faydalı Cad.No :230
Merkez/YALOVA
Telefon : 0 226 814 50 43 Faks : 0 226 814 12 49
E-Posta : yalova@diyanet.gov.tr
KEP Adresi : yalovamuftulugu@hs03.kep.tr

Bilgi için:Ömer Faruk
MENAP
Veri Hazırlama ve Kontrol
İşletmeni





T.C.
ÇİFTLİKKÖY KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü



Sayı : E-59004843-750-5356861
Konu : Görüş Yazısı

12.08.2024

YALOVA VALİLİĞİNE
(İl Müftülüğü)

İlgi : 05.08.2024 tarihli ve 5329910 sayılı yazınız.

İlgi yazı gereği Çiftlikköy Belediyesi Başkanlığı'nın "Kurum Görüşü" konulu yazısında bildirilen ve talep edilen kurum görüşümüze binaen ilgili bilgiler aşağıya çıkartılmıştır.

Çiftlikköy Sanayi Sitesi Camii Yaptırma ve Yaşatma Derneğinin İlçemiz Çakallarbayırı mevkiinde bulunan 2811 ada, 1 parsel nolu 3.177,55 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerine cami inşa etmek üzere tahsisi yapılmış olduğuna dair tapu kayıt belgesi yazımız ekinde sunulmuştur.

Ayrıca İlçemiz Çiftlikköy Belediyesi İtfaiye binası civarlarında artan nüfus yoğunluğu göz önünde bulundurulduğunda yakın çevrede cami olmadığından ihtiyaç duyulacağı ve buna uygun bir şekilde Revizyon ve İmar Planı çalışmalarına yer verilmesi, ayrıca yeni yerleşime açılacak alanlarda ihtiyaç duyulacak cami ve Kur'an kursları için uygun alanların ayrılması gerekmektedir.

Gereğini arz ederim.

Ali ADA
Kaymakam

Ek: Tapu Kayıt Belgesi (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5BEF0893-6EEC-480D-A4B9-0DB7BC4994A8

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Çiftlik Mahallesi, Atatürk Caddesi, Kaymakamlık Binası. No: 53, 83 77600

Bilgi için: Sezai YILMAZ

Çiftlikköy/YALOVA

Veri Haz.ve Kont.İşl.

Tel: 0226 352 42 70 - Faks: 0226 352 42 69

Telefon No:(226) 352 42 69

e-posta: ciftlikkoy@diyanet.gov.tr İnternet: <http://yalova.diyamet.gov.tr/ciftlikkoy>

KEP Adresi : yalovamuftulugu@ns03.kep.tr



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz Ada/Parsel : 2811/1
Zemin No : 102349118 Yüzölçüm : 3.177,55 m2
İl / İlçe : YALOVA/ÇİFTLİKKÖY Ana Taş. Nitelik : Arsa
Kurum Adı : Çiftlikköy TM
Mahalle / Köy Adı : ÇİFTLİKKÖY Mah.
Mevkii : Çakallarbayırı
Cilt / Sayfa No : 79 / 7817
Kayıt Durum : Aktif



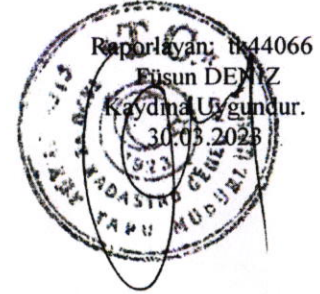
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: DIYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞI 2 YIL SÜRELİ ÖN TAHSİSİ TESİS EDİLMİŞTİR.) Tarih: -24/03/2023 Sayı: -3603831	MİLLİ EMLAK İLÇE ŞEFLİĞİ	24/03/2023 - 2656	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
452177945	MALİYE HAZİNESİ		TAM	3.177,55	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri - 15/10/2018 - 6253-	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.





T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
Yalova Orman İşletme Müdürlüğü



Sayı : E-33043255-255.01.01-12676771

08.08.2024

Konu : Kurum Görüşü İmar Planı Çalışması hk.

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : Çiftlikköy Belediye Başkanlığının 17.07.2024 tarihli ve 154155 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınıza istinaden yapılan incelemede Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Belediye sınırları ve Mücavir alan sınırları içerisinde görüş talep edilen alan krokisi incelenmiş olup; **Orman Sayılmayan yer olarak tespit edilmiştir.** 20 Kasım 2021 Tarih ve 31665 sayılı Resmi Gazetede 4825 Karar sayı ile yayınlanarak yürürlüğe giren "**Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik**"in 5.maddesi ile aynı yönetmeliğin 21 inci maddesine eklenen "**Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10m yol bırakılır**" hükmü eklenmiştir. İmar planı çalışması yapılırken bu maddede belirtilen hususlar dikkate alınarak oluşturulan imar parsellerinin orman sınırlarına bitişik olmaması ve orman sınırı ile arasında asgari 10 m. yol bırakılmasına durumunda imar planı çalışması yapılmasında sakınca olmadığı hususunda;

Bilgilerinize arz ederim.

Murat KOÇLUK
İşletme Müdürü

Ek: İnceleme Raporu (2 Sayfa)

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	10.201
Belgenin Kayıt Tarihi	
Kayıt Saat.	09.08.2024
HAVALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: AAA036BD-780D-4F39-93E5-9DE9B95005FD

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>

Yalova Kadastro ve Mülkiyet Şefliği

Telefon No: Belge Geçer No:

e-posta: internet adresi:

KEP Adresi : ogm@ogm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Aras TAŞTAN
Kadastro ve Mülkiyet Şefi



İNCELEME RAPORU

Rapor Tarihi : 5.08.2024
 Rapor Numarası :
 Yeri : Yalova Orman İşletme Müdürlüğü
 A-GİRİŞ :
EMİR ve KONUSU:

Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 18.07.2024 tarih 12453351 sayılı emirleri ekinde gelen, Çiftlikköy Belediye Başkanlığı/İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11.07.2024 tarih ve 154155 sayılı yazılarında İmar Planı çalışmaları ile ilgili kurum görüş talebi.

B DELİLLER:**İNCELEME:****1.Evrak İncelemesi :**

Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 18.07.2024 tarih 12453351 sayılı emirleri ekinde gelen, Çiftlikköy Belediye Başkanlığı/İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11.07.2024 tarih ve 154155 sayılı yazılarında İmar Planı çalışmaları ile ilgili kurum görüş talebi.

C ÖZET ve KANILAR

Yalova ili, Çiftlikköy İlçesi , Çiftlikköy Belediye sınırları ve Mücavir alan sınırları içerisinde görüş talep edilen alan krokisi incelenmiş olup; **Orman Sayılmayan yer olarak tespit edilmiştir.** 20 Kasım 2021 Tarih ve 31665 sayılı Resmî Gazetede 4825 Karar sayı ile yayınlanarak yürürlüğe giren "**Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik**" in 5.maddesi ile aynı yönetmeliğin 21 inci maddesine eklenen "**Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10m yol bırakılır**" hükmü eklenmiştir. İmar planı çalışması yapılırken bu maddede belirtilen hususlar dikkate alınarak oluşturulan imar parsellerinin orman sınırlarına bitişik olmaması ve orman sınırı ile arasında asgari 10 m. yol bırakılmasına durumunda imar planı çalışması yapılmasında sakınca yoktur.

D SONUÇ :

Yalova ili, Çiftlikköy İlçesi , Çiftlikköy Belediye sınırları ve Mücavir alan sınırları içerisinde görüş talep edilen alan krokisi incelenmiş olup; **Orman Sayılmayan yer olarak tespit edilmiştir.** 20 Kasım 2021 Tarih ve 31665 sayılı Resmî Gazetede 4825 Karar sayı ile yayınlanarak yürürlüğe giren "**Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik**" in 5.maddesi ile aynı yönetmeliğin 21 inci maddesine eklenen "**Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10m yol bırakılır**" hükmü eklenmiştir. İmar planı çalışması yapılırken bu maddede belirtilen hususlar dikkate alınarak oluşturulan imar parsellerinin orman sınırlarına bitişik olmaması ve orman sınırı ile arasında asgari 10 m. yol bırakılmasına durumunda imar planı çalışması yapılmasında sakınca olmadığı kanaatiyle;

İşbu rapor tarafımızdan tanzim ve imza edildi.05.08.2024

Özcan KANIRAN
 İşletme Müdür Yardımcısı

Aras TAŞTAN
 Kadastro Mülkiyet Şefi

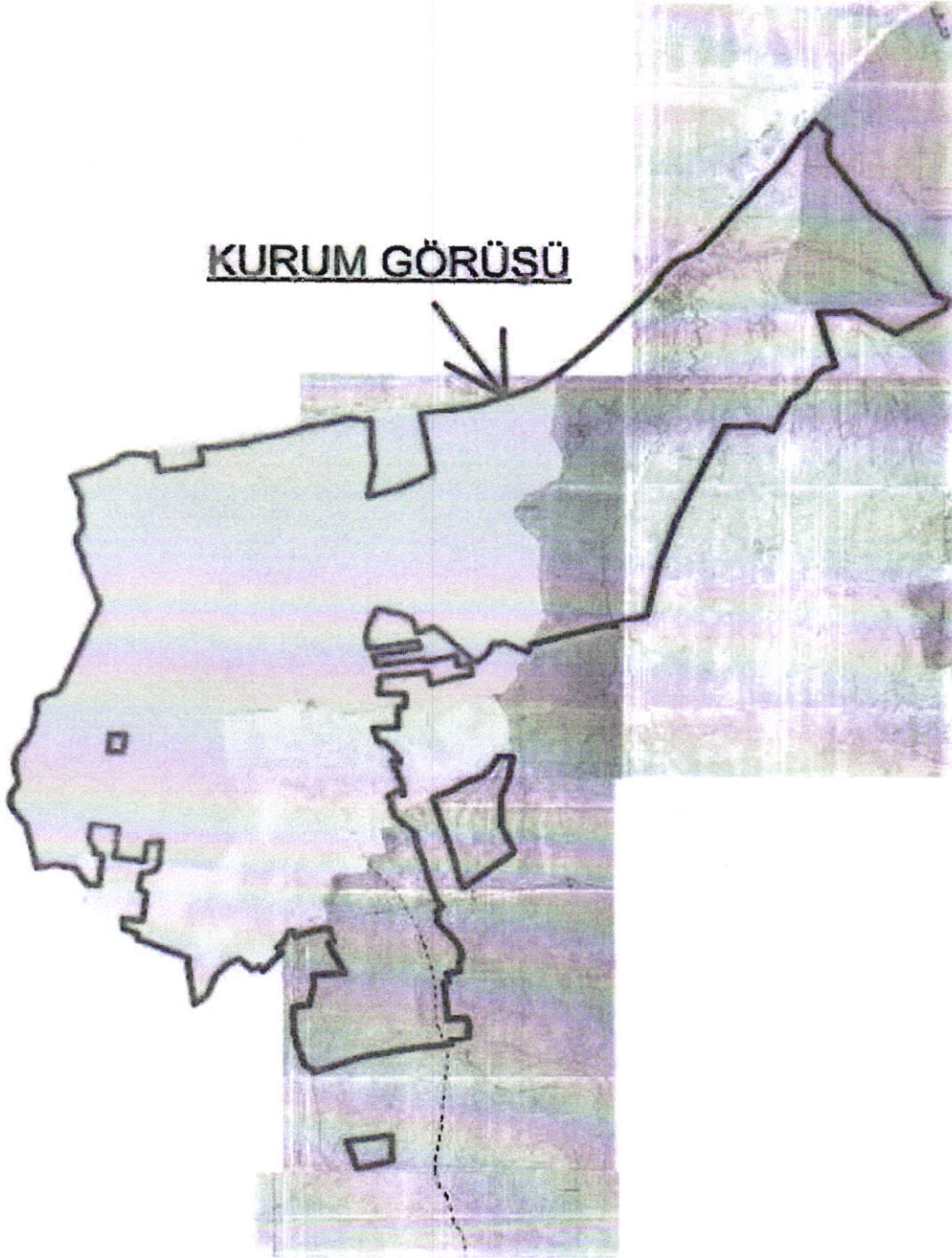
Elif TEMİZ
 Taşköprü Orm.İşlt.Şefi.

**ÇİFTLİKKÖY/ SULTANIYE/ GACIK/ KILIÇ/ TAŞKÖPRÜ ORMAN KADAS
HARİTASI**

K



ÖLÇEK : 1/30.000



KURUM GÖRÜŞÜ

ÖZEL İŞARETLER

	: Parsel Sınırı
	: KURUM GÖRÜŞÜ
	: Orman
	: 2/B ile Orman Dışına Çıkan Yer
	: Orman Sayılmayan Yer

TARAFIMIZDAN TANZİM EDİLMİŞTİR.

05.08/2024

Aras TAŞTAN
KDM Şefi



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-49581763-754-248846709
Konu : Kurum Görüş Talebiniz

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11.07.2024 tarihli ve E-99472584-045-154323 sayılı yazınız.

İlçeniz Belediye sınırları ve Mücavir Alan Sınırları içerisinde Meri imar planınızda Revizyon İmar Planı çalışmalarında kullanılmak üzere kurumumuza tahsisli taşınmazlar ile yatırım programınızda yer alan planlamalarımıza ait liste ilişiktir.

Bilgilerinize arz ederim.

Uzm. Dr. Osman KARAKUŞ
İl Sağlık Müdürü

Ek: 1 Adet Liste

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt No:	8.950
Belge No:	
Kayıt Tarihi:	17.07.2024
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
İmar ve Şeh. Müd.	

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: F137BBC0-2F44-4E17-B0F4-8A9EE83F78F8

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>

Bahçelievler Mah. Stadyum Cad. No:35 YALOVA/Merkez 77000
Telefon No: 02268140033 Faks No : 02268135954
e-Posta: yalova@saglik.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.saglik.gov.tr/>
Kep Adresi: yalovaism@hs01.kep.tr

Bilgi için: Behiye BAL
Veri Hazırlama Ve Kontrol İşlt.
Telefon No: 02268143118



YALOVA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ ÇİFTLİKKÖY İLÇESİ 2024 YILI MEVCUT ARSA, BİNA VE YATIRIM PLAN LİSTESİ

Sıra No.	Binanın Adı	Kullanım Şekli	Adresi	Pafta No	Arsa Alanı (m ²)	
				Ada No		
				Parsel No		
1	Çiftlikköy İlçe Sağlık Md.lüğü ve Lojmanları	İlçe Sağlık Müdürlüğü+Aile Sağlığı Merkezi+Lojman	Çiftlik Mahallesi Stadyum Cad. No.30	G22C07C4A	930,80	
				2233		
				4		
2	Çiftlikköy İSM +SHM+ ASM+ 112 Bina yapımı için tahsisli arsa	YATIRIM İÇİN TAHSİS EDİLEN ARSA	Siteler Mah. Sefa Sokak (Şehit Ömer Halisdemir Ortaokulu Karşısı)	G22C07C1C	1.838,37	
				179		
				19		
3	Necati-Nazire Hasoğlu ASM+Çiftlikköy 112 ASHİ	Aile Sağlığı Merkezi+112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu	Mehmet Akif Ersoy Caddesi Kahraman Sokak No.18	G22-C-07-D-3-A	844,24	
				472		
				2		
4	500 EVLER Sağlık Ocağı ve Lojmanları	Boş Durumda Faal Değil	500 Evler Mah. Gölü Mevkii 6018 Cad. No:32	G22c12b4a	703,82	
				171		
				3		
5	500 Evler ASM	Aile Sağlığı Merkezi (Çiftlikköy Belediyesi Sosyal Tesisleri)	500 Evler Mah. 500 Evler Cad. No:68 Çiftlikköy (500 Evler Muhtarlık ve Sosyal Tesis Binası)	G22c12b1d	1431,79	
				106	Tahsisli alan:175m ²	
				1		
6	Kılıç Sağlık Evi ve Lojmanları	Sağlık Evi+Lojman	Kılıç Köy Merkez Mahallesi Atatürk Caddesi No.1- Çiftlikköy	G22C13B3B	828,34	
				211		
				4		
7	Kılıç Köyü Sağlık Ocağı eski arsası	1999 depreminde yıkılan kılıç sağlık ocağının arsası boş durumda	Kılıç Köyü Köy cıvan	G22C13B3B	1.200,00	
				213		
				33		
8	İlyasköy Sağlık Evi	Sağlık Evi	İlyasköy Yukarı Mevkii G10S okak No.7/A-Çiftlikköy	G22c14c2d	421,99	
				107		
				81		
9	Taşköprü ASM	Aile Sağlığı Merkezi	Merkez Mah. Fevzi Çakmak Cad. No:26 Taşköprü Beldesi	G22C08B3Cd	1.400,00	
				2164		
				2		



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü



Sayı :E-98109171-045.99-6042494
Konu :Diğer Görüşler

19/08/2024

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 15.07.2024 tarihli ve E-99472584-045-154805 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda özetle; Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Belediye sınırları ve Mücavir Alan sınırları içerisinde Revizyon İmar Planı çalışmalarının başlatılacağı, bu sebeple söz konusu alanlar dahilinde sanayi alanları ve kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir.

İlçeniz Mücavir Alan sınırları içerisinde faaliyetlerine devam eden 3 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bunlardan Yalova Çiçekçilik ve Tarıma Dayalı İhtisas OSB faaliyetlerini Tarım ve Orman Bakanlığı uhdesinde yürütmektedir. Yalova Avrasya Giyim ve Gemi İhtisas OSB ile Yalova Makine İhtisas OSB Bakanlığımızdan sicil numarası olarak tüzel kişilik kazanmışlardır. Adı geçen OSB'lerin genişleme, imar planı ve yatırım projeleri OSB bölge müdürlükleri tarafından yürütülmektedir. Bu sebeple ihtiyaç duyulan güncel bilgilerin ve sayısal verilerin OSB bölge müdürlüklerinden talep edilebileceği bilgisiyle;

İlçeniz sınırları içerisinde Bakanlığımız tarafından yürütülen herhangi bir yatırım projesinin bulunmadığı hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Aydın BAKOĞLU
İl Müdürü

Ek: Yalova OSB Uydu Görüntüsü

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	10.706
Bolgenin Kayıt Tarihi	
Kayıt Saat	20.08.2024
NAVALE EDİLECEK YER	
İmar ve San. müd.	

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:45CAE855-7821-40E4-AF10-0FD97672AD05

Belge Doğrulama Adresi:https://www.turkiye.gov.tr/stb-ebys

Rüstempaşa Mah. Cumhuriyet Cad. Timur İşhanı No:42/2 Yalova

Telefon :444 61 00 (27717)

Bilgi İçin: Önder AKANSU Mühendis

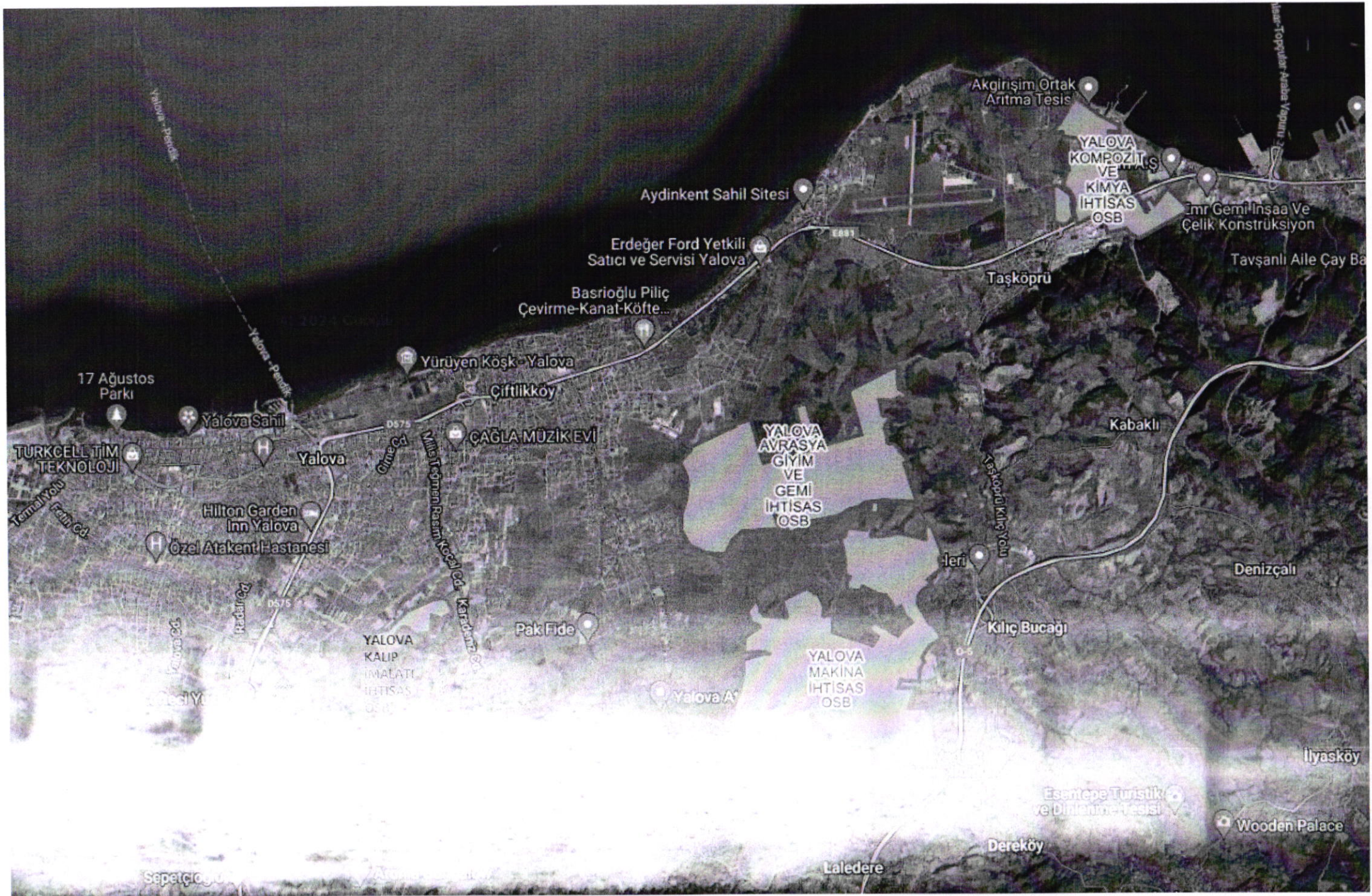
Faks:02268138205

e-posta:onder.akansu@sanayi.gov.tr

Kep:sanayiveteknolojibakanligi.yalovail@hs01.kep.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr







T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-92313844-230.04.02-15364003

Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	10.405
Başlangıç Tarihi	13.08.2024
HAVALİ EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh-Müd.	

İlgi : 18.07.2024 tarihli ve E-99472584-045-154968 sayılı yazımız.

İlgi sayılı yazımıza Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Belediye sınırları ve Mücavir Alan sınırları içerisinde Meri İmar Planının uygulanmasında karşılaşılan sıkıntılar ve eksikliklerin çözümlenebilmesi için yapılması planlanan Revizyon İmar Planı ile ilgili olarak kurum görüşümüz sorulmaktadır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun Geçici 6'ncı maddesinde (Ek:4/7 /2019-7181/21 md.) "**19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir.**" ve Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair 2023-6 sayılı Genelge'nin 11'inci maddesinin 2'nci fıkrasında "**...Görüş istenen alanın 19.07.2005 tarihinden sonra tarım dışı amaçlar için planlanmış alanda kalması veya arsa olması halinde bu planı yapan kurumdan planlamanın yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılmadığı ve halen yürürlükte olup olmadığı sorulacak, planı yapan kurum tarafından mevzuata uygun olarak yapıldığının ve yürürlükte olduğunun bildirilmesi durumunda, Kanununun 13'üncü ve/veya 14'üncü maddesi kapsamında yapılacak işlemin olmadığı ilgisine bildirilecektir.**" hükümleri bulunmaktadır.

Yukarıdaki hükümler doğrultusunda; Revizyon İmar Planı çalışması yapılacak alanda 19/07/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planı olan alanlar veya arsa vasfı kazanmış parseller ile 19/07/2005 tarihinden sonra tarım dışı amaçlar için planlanmış alanların planlamanın yapıldığı tarihteki mevzuata uygun olarak yapılmış olması ve halen yürürlükte olması halinde bu alanlarda Kentsel Yerleşim Amaçlı Revizyon İmar Planı yapılmasında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Revizyon İmar Planı çalışması yapılacak alanda daha önce plan yapılmamış alanlar/parseller ile plan yapılmış ancak yapılan planın yürürlükte olmadığı alanlar/parseller bulunması durumunda bu alanlar /parseller için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında tarım dışı kullanım izni alınması gerekmektedir.

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.

Mehmet Bahattin ATÇI
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1E65C7BD-6BCB-41B5-A9A3-173528DF9FC0

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Cengiz Koçal Cad. No:55 PK:60 YALOVA

Tel: (0226) 814 10 58 Faks: (0226) 814 11 58

E-Posta: yalova@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Abdullah Turhan

ŞAKŞAK

Tekniker

Telefon No:(226) 814 10 58-

1235



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1E65C7BD-6BCB-41B5-A9A3-173528DF9FC0

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Cengiz Koçal Cad. No:55 PK:60 YALOVA
Tel: (0226) 814 10 58 Faks: (0226) 814 11 58
E-Posta: yalova@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Abdullah Turhan
ŞAKŞAK
Tekniker
Telefon No:(226) 814 10 58-
1235





T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-92313844-230.04.02-15412857

Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri
(Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye ve
Mehmet Akif Mahalleleri İmar Planı İtiraz
Talebi)

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt Sayısı:	10.422
Belgenin Kayıt Tarihi:	14.08.2024
Kayıt Saati:	14.08.2024
HAVALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

- İlgi : a) 10.01.2022 tarihli ve E-99472584-115-73776 sayılı yazınız.
b) Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 09.03.2024 tarih ve E-58125898-230.04.02-13541998 sayılı yazısı.
c) 30/07/2024 tarih ve E-99472584-115-155785 sayılı yazınız.

İlgi (a) sayılı yazınızla 06.10.2021 tarihli İl Toprak Koruma Kurulu'nda görüşülerek reddedilen talebinizin yeniden değerlendirilmesi istenmiş, Bakanlığımız teknik personellerince yapılan değerlendirme sonucu arazinin 25,731 hektarı mutlak tarım arazisi, 5,2085 hektarı ise kuru marjinal tarım arazisi olarak sınıflandırılmıştır.

Bakanlık Makamının 06.03.2024 tarih ve E-58125898-020-11929647 sayılı Olur'ları ile 5,2085 hektar alanda (*Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, 103 ada 3 parsel, 186 ada 1 parsel, 204 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9 parseller, 3007 ada 1-13-14 parseller*) imar planı yapılması talebiniz uygun bulunduğu Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün İlgi(b) yazısı ile bildirilmiştir.

İlgi(c) yazınız ile; Belediyenizce hazırlattırılan "toprak koruma projesi" (3 adet) yazınız ekinde sunulmuş ve bahse konu parsellere ilişkin 5403 sayılı kanun kapsamında tarım dışı kullanım izni verilmesi talep edilmiştir.

İlgi(c) yazınız ekinde sunulan toprak koruma projeleri müdürlüğümüzce incelenmiş ve Valilik Makamınca 13/08/2024 tarihinde onaylanmıştır.

Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün İlgi (b) yazısı ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13'üncü maddesi kapsamında 5,2085 hektarı ise kuru marjinal tarım arazisinin (konut amaçlı) 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması, farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda Kanun kapsamında yeniden izin alınması, toprak koruma projesine uyulması koşulları ile tarım dışı amaçla kullanımı uygun görülmüştür.

Verilen bu izin, 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesinin 8'inci fıkrası gereği, verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

Gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D624C285-BAC4-4DC9-99AA-F07828463A28

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Cengiz Koçal Cad. No:55 PK:60 YALOVA

Tel: (0226) 814 10 58 Faks: (0226) 814 11 58

E-Posta: yalova@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Hakan KOCABAŞ
Mühendis



Mehmet Bahattin ATÇI
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek: Onaylı Toprak Koruma Projesi (56 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D624C285-BAC4-4DC9-99AA-F07828463A28

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Cengiz Koçal Cad. No:55 PK:60 YALOVA

Tel: (0226) 814 10 58 Faks: (0226) 814 11 58

E-Posta: yalova@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Hakan KOCABAŞ
Mühendis





T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-92313844-230.04.02-15671552

Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri
(Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye ve
Mehmet Akif Mahalleleri İmar Planı İtiraz
Talebi)

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

- İlgi : a) 08/06/2017 tarih ve 99472584-010.99-1877/4470 sayılı yazınız.
b) Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 09.03.2024 tarih ve E-58125898-230.04.02-13541998 sayılı yazısı.
c) Yalova Valiliği (Tarımsal Altyapı ve Arazi Değerlendirme Şube Müdürlüğü)'nin 14.08.2024 tarihli ve E-92313844-230.04.02-15412857 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınız ile; Yalova ili Çiftlikköy İlçesi Sultaniye Köyü 0 ada 241 nolu (yeni 186/1 parsel) parsel 8740 m² dir. Uygulama imar planında 6804 m² si imarlı 1935 m² lik kısmı ise tarımsal alan olarak planlanmıştır. Söz konusu parsel Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsisli olup 1935 m² lik kısmında okul yapılması için tarım dışına çıkarılması talep edilmektedir.

Bakanlık Makamının 06.03.2024 tarih ve E-58125898-020-11929647 sayılı Olur'ları ile 5,2085 hektar alanda (*Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, 103 ada 3 parsel, 186 ada 1 parsel, 204 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9 parseller, 3007 ada 1-13-14 parseller*) imar planı yapılması talebiniz uygun bulunduğu Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün İlgi(b) yazısı ile bildirilmiştir.

İlgi(c) yazımız ile söz konusu alanıda içeren bölge için tarım dışı amaçla kullanım izni verilmiş olduğundan İlgi(a) müracaatınız işleminden kaldırılmıştır.

Gereğini rica ederim.

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt No:	11628
Kayıt Tarihi:	04-09-2024
HAVALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. müd	

Aziz MERCAN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C214DDC8-46A0-4EIF-AD22-ABC8329A092E

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Cengiz Koçal Cad. No:55 PK:60 YALOVA

Tel: (0226) 814 10 58 Faks: (0226) 814 11 58

E-Posta: yalova@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Hakan KOCABAŞ
Mühendis





T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-32289221-520-9876992

03.07.2024

Konu : Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Bakanlığımızın 02.07.2017 tarih ve E-58125898-230.04.02-14721698 sayılı yazısı.

Bakanlığımızın "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" konulu yazısı ve eki, yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat ALACATLI
Vali a.
İl Müdürü

Ek:

1 - İlgi yazı (2 Sayfa)

2 - İlgi Yazı Eki

Dağıtım:

Yalova İl, İlçe ve Belde Belediye Başkanlıklarına

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	8.193
Belgenin Kayıt Tarihi	
Kayıt Saati	03.07.2024
HAVALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D1254600-3875-437E-A06A-CE253760363B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adnan Menderes Mh. Rahmi Üstel Cad. Kumru Sk. No:2 Merkez/YALOVA

Telefon No : (226) 813 69 61 Belgegeçer No : (226) 813 83 58

e-posta : yalova@csb.gov.tr İnternet Adresi : <http://www.yalova.csb.gov.tr>

UETS Adresi: 35893-73981-46107

KEP Adresi : yalovacevreseshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Neslihan KOÇAK

İnşaat Teknikeri

Telefon No: (226) 813 69 61-

101





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

10 Ek-1
TÜRKİYE CUMHURİYETİNİN YÜZÜNCÜ YILI

Sayı : E-14399437-010.06.02-9857093

02.07.2024

Konu : Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Tarım ve Orman Bakanlığının (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü) 29.06.2024 tarihli ve E-58125898-230.04.02-14721698 sayılı yazısı.

Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün ilgede kayıtlı yazısı ile; 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin (c) bendinde "*Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; tarımsal amaç dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez.*" hükmünün bulunduğu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13 üncü maddesinde sayılan istisnalar dışında mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazilerinin tarımsal üretim amacı dışında kullanılamayacağına, aynı Kanunun 14 üncü maddesinde de maddede sayılan istisnalar dışında büyük ovalarda bulunan tarım arazilerinin hiçbir surette amacı dışında kullanılamayacağına hüküm altına alındığı, 5403 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinde "*İmar planlarında tarımsal niteliği korunacak alan olarak ayrılan yerler ile kamu yararı kararı alınarak tarım dışı amaçla kullanım izni verilen yerler, yeniden izin alınmaksızın bu amaç dışında kullanılamaz ve planlanamaz.*" denildiği, bu kapsamda Bakanlığımız, belediye başkanlıkları veya il özel idareleri tarafından yapılan/yaptırılan planların veya köy yerleşik alanlarının bir kısmına, 5403 sayılı Kanunun amacına ve 13 üncü ve 14 üncü madde hükümlerine uygun olarak tarım dışı amaçla kullanım izni verilmediği, izin verilmeyen bu alanların çoğunun Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA) olarak planlandığı, TNKA olarak ayrılan bu alanların hiçbir şekilde tarımsal üretim amacı dışında kullanılmaması gerektiği, ancak son zamanlarda bu alanlardan yol geçirildiği, DOP kesintisi yapıldığı ya da plan notlarına çeşitli hükümler konularak yapılaşmaya izin verildiğinin görüldüğü belirtilmiş olup Bakanlığımız, belediye başkanlıkları veya il özel idareleri tarafından yapılan/yaptırılan planlar veya köy yerleşik alanlarında TNKA olarak ayrılan alanların hiçbir şekilde tarımsal üretim amacı dışında kullanılmaması, bu alanlarda hiçbir parselde arsa vasfı kazandırılmaması, ifraz edilmemesi, yol geçirilmemesi, DOP kesintisi yapılmaması ve plan değişikliğine gidilmesi durumunda Bakanlıklarından izin alınması gerektiği, bu hususlara uyulmaması halinde 5403 sayılı Kanunun 21 inci maddesi hükümlerinin uygulanacağı konusunda taşra teşkilatımızın, belediye başkanlıklarının ve il özel idarelerinin bilgilendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi yazı ekte gönderilmiş olup tarımsal niteliği korunacak alanlardaki uygulamaların ilgi yazı kapsamında yapılması amacıyla konunun iliniz dahilindeki belediyelere duyurulması hususunda;

Bilgilerini ve gereğini arz ve rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2254DCCA-D5E7-4EFB-8D2A-5438E75A698C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52, 06510 Çankaya / Ankara

Telefon No: (0312) 410 81 00 Faks No: (0312) 287 61 50

E-Posta: yerelyonetimler@csb.gov.tr Web Adresi: yerelyonetimler.csb.gov.tr

KEP Adresi : cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Fidan ÇELİK
Şube Müdürü
Telefon No:(312) 410 81 28



Turan KONAK
Bakan a.
Yerel Yönetimler Genel Müdürü

Ek: İlgı Yazı (2 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Taşra Teşkilatına

Bilgi:

TARIM VE ORMAN BAKANLIğINA (Tarım
Reformu Genel Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2254DCCA-D5E7-4EFB-8D2A-5438E75A698C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52, 06510 Çankaya / Ankara
Telefon No: (0312) 410 81 00 Faks No: (0312) 287 61 50
E-Posta: yerelyonetimler@csb.gov.tr Web Adresi: yerelyonetimler.csb.gov.tr
KEP Adresi : cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Fidan ÇELİK
Şube Müdürü
Telefon No:(312) 410 81 28





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü

10 Ek-2
TÜRKİYE CUMHURİYETİ'NİN YÜZÜNCÜ YILI

Sayı : E-58125898-230.04.02-14721698
Konu : Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar
(TNKA)

DAĞITIM YERLERİNE

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 inci maddesinin (c) bendinde, "*Tarım arazileri, 3/7 /2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; tarımsal amaç dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez.*" hükmü bulunmaktadır

Bunun yanında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 üncü maddesinde, maddede sayılan istisnalar dışında; mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazilerinin tarımsal üretim amacı dışında kullanılamayacağı, aynı Kanun'un 14 üncü maddesinde de maddede sayılan istisnalar dışında büyük ovalarda bulunan tarım arazilerinin hiçbir surette amacı dışında kullanılamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Yine 5403 sayılı Kanun'un 13 üncü maddesinde, "*İmar planlarında tarımsal niteliği korunacak alan olarak ayrılan yerler ile kamu yararı kararı alınarak tarım dışı amaçla kullanım izni verilen yerler, yeniden izin alınmaksızın bu amaç dışında kullanılamaz ve planlanamaz.*" denilmektedir.

Bakanlığınız, belediye başkanlıkları veya il özel idareleri tarafından yapılan/yaptırılan planların veya köy yerleşik alanlarının bir kısmına, 5403 sayılı Kanun'un amacına ve 13 üncü ve 14 üncü madde hükümlerine uygun olarak, tarım dışı amaçla kullanım izni verilmemektedir. İzin verilmeyen bu alanların çoğu Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA) olarak planlanmaktadır.

Adından da anlaşılacağı üzere, TNKA olarak ayrılan bu alanların hiçbir şekilde tarımsal üretim amacı dışında kullanılmaması gerekmektedir. Ancak son zamanlarda bu alanlardan yol geçirildiği, DOP kesintisi yapıldığı ya da plan notlarına çeşitli hükümler konularak yapılaşmaya izin verildiği görülmektedir.

Bakanlığınız, belediye başkanlıkları veya il özel idareleri tarafından yapılan/yaptırılan planlar veya köy yerleşik alanlarında; TNKA olarak ayrılan alanların hiçbir şekilde tarımsal üretim amacı dışında kullanılmaması, bu alanlarda hiçbir parsel arsa vasfı kazandırılmaması, ifraz edilmemesi, yol geçirilmemesi, DOP kesintisi yapılmaması ve plan değişikliğine gidilmesi durumunda Bakanlığımızdan izin alınması gerektiği, bu hususlara uyulmaması halinde 5403 sayılı Kanun'un 21 inci maddesi hükümlerinin uygulanacağı konusunda taşra teşkilatınızın, Belediye Başkanlıklarının ve İl Özel İdarelerinin bilgilendirilmesi hususunda;

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Dr. Osman YILDIZ
Bakan a.
Genel Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A79B6D01-76AF-4737-863A-142D5505B560

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Toprak Koruma ve Arazi Değerlendirme Daire Başkanlığı
Üniversiteler Mah. Dumlupınar Bulvarı No: 161 Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 258 81 04 Faks: (0312) 258 81 95
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Şerafettin
KIRIŞTIOĞLU
Çalışma Grup Sorumlusu
Telefon No:(312) 258 81 86



Dağıtım:

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına
(Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü)
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu
(Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278 Çankaya /
Ankara ÇANKAYA / ANKARA
İçişleri Bakanlığına
(Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A79B6D01-76AF-4737-863A-142D5505B560

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Toprak Koruma ve Arazi Değerlendirme Daire Başkanlığı
Üniversiteler Mah. Dumlupınar Bulvarı No: 161 Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 258 81 04 Faks: (0312) 258 81 95
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Şerafettin
KIRIŞTIOĞLU
Çalışma Grup Sorumlusu
Telefon No:(312) 258 81 86





ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Yalova İşletme Müdürlüğü

Sayı : -
Konu : Veri Talebi Hk.

T.C.
ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlgi : 01/07/2024 tarihli ve 152901 sayılı yazı,

İlgi yazı konusu Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi Belirtilen alan sınırları içerisinde kalan Enerji Nakil Hatları ve Trafo Alanlarının sayısal verilerini talep etmektedir.

Talebinize istinaden İlgili Alan sınırları içerisinde bulunan Enerji Nakil Hat ve Trafo Alanlarının sayısal verisi, .KMZ format uzantılı olacak şekilde ekte bulunan CD ile iletilmiştir. Gereğini arz ederiz.

Ek:
1 Adet CD

Ahmet Hakan ÖZDEN
Yalova İşletme Bakım
Mühendisi

e-imzalıdır

Emre ŞENHASIRCI
Yalova İşletme Müdürü

e-imzalıdır

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BASKANLIĞI	
YAZI İSLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	9.096
Kayıt Tarihi	
Kayıt Saati	19.07.2024
HAVALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd	



T.C.
YEŞİLKÖRFEZ SU BİRLİĞİ BAŞKANLIĞI

Sayı : 81589368-041.99-265
Konu : İsale Hattı Hk.

17/05/2024

T.C.
ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 23.02.2024 tarihli ve E-99472584-045-142638 sayılı yazı

İlgi yazınızda belirtilen 2198 ada 11 parsel numaralı taşınmazın sınırları içerisinde, yazınız ekindeki imar planı örneğinde çizilmiş olan içme suyu ana isale hattı borusu bulunmaktadır. Mevcut isale hattı 1989 yılında yapılmış olup sayısal verileri bulunmamaktadır.

Belirtilen parsel üzerinde Birliğimiz teknik personeli tarafından, yapının harita uygulama sorumlusu ile birlikte müşterek inceleme yapılmış, isale hattı borusunun parsel üzerine yapılacak binanın çekme mesafesi içerisinde kaldığı ve binanın yapımına engel teşkil etmediği görülmüştür. Yapının temel kazısı ve inşaatı esnasında isale hattına zarar verilmemesi adına gerekli tedbirlerin alınması koşuluyla ruhsat tanzim edilmesinde kurumumuzca sakınca görülmemektedir.

Bilgi edinmenizi rica ederim.

Mehmet GÜREL
Birlik Başkanı

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	6.523
Belgenin	Kayıt Tarihi
Kayıt Saati	28.05.2024
HAVALE EDİLECEK YER	
İmar ve şeh. müd.	