

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	ii
ŞEKİLLER DİZİNİ	iv
TABLOLAR DİZİNİ	iv
HARİTA LİSTESİ	v
AMAÇ, KAPSAM ve YÖNTEM.....	vi
AMAÇ.....	vi
KAPSAM.....	vi
YÖNTEM.....	vi
I. ARAŞTIRMA/VERİ TOPLAMA	1
1. GENEL ARAŞTIRMALAR.....	1
1.1. YÖNETİMSEL YAPI.....	1
1.2. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, COĞRAFİ VE FİZİKİ YAPI.....	4
1.2.1. İklimsel Özellikler	4
1.2.2. Jeolojik / Jeomorfolojik Veriler	11
1.2.3. Doğal Kaynaklar.....	15
1.2.4. Çevre Sorunları.....	17
1.2.5. Çevresel Kaynaklar.....	18
1.2.6. Kent İçi ve Dışı Ulaşım Bağlantıları ve Uzaklıkları.....	22
1.3. EKONOMİK YAPI.....	25
1.3.1. Sanayi ve Ticaret	26
1.3.2. Tarım.....	27
1.3.3. Hayvancılık.....	29
1.3.4. Turizm.....	30
1.4. DEMOGRAFİK YAPI.....	30
1.5. TARİHİ ARAŞTIRMA	33
1.5.1. Genel Tarihi ve Önemli Olaylar	33
1.6. Korunması Gereken Alanlar	34
1.6.1. Tescilli Kültür Varlıkları	34
1.6.2. Sit Alanları	35
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR.....	36
2.1. YÖNETİMSEL VERİLER	36
2.1.1. Kurum Görüşleri	36
2.2. TARİHSEL ARAŞTIRMALAR	40
2.3. FİZİKİ VE DOĞAL VERİLER.....	46
2.3.1. Topografya ve Jeomofolojik Yapı	46
2.3.2. Eşyükselti Analizi.....	47
2.3.3. Eğim Analizi.....	48
2.3.4. Güneşlenme Analizi	49
2.3.5. Toprak Kabiliyeti.....	50
2.3.6. Jeolojik Durum	50
2.3.7. Su Kaynakları	53

2.3.8. Bitki Örtüsü	55
2.3.9. İklim Yapısı	56
2.5. GEÇMİŞTEKİ VE MEVCUT PLANLARA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR	57
2.6. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI.....	68
2.7. EKONOMİK YAPI.....	68
2.9. FİZİKİ MEKAN ARAŞTIRMASI	69
2.9.1. Sınırlar.....	69
2.9.2. Mevcut Arazi Kullanımı.....	69
2.9.3. Ulaşım ve Hareketlilik.....	71
2.9.4. Teknik ve Sosyal Altyapı	71
2.9.5. Çevre Değerleri.....	71
2.9.6. Çevre Kalitesi ve Sorunları	72
2.9.7. Mülkiyet Durumu	73
2.9.7. Bina Kullanım Cinsi	74
2.9.8. Bina Kat Adedi	75
3. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME	76
3. PLAN KARARLARI	79
3.1. Makroform ve Ulaşım Kararları	79
3.2. Nüfus Hesabı ve Mekansal Projeksiyonlar	80
3.3. Plan Kararları (Alan Dağılımı)	82
3.1. Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 Ölçekli Revizyon İlave İmar Planı Plan Hükümleri	90
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	94

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Planlama Alanı ve Çevresi Genel Jeoloji Haritası.....	12
Şekil 2: Planlama Alanı ve Çevresi Fay Haritası	14
Şekil 3: Çevresel İlişkiler ve Ulaşım Bağlantıları	22
Şekil 4: Çiftlikköy İlçesinin Merkez İllere Uzaklığı	22
Şekil 5: Çiftlikköy İlçesinin Diğer İlçelere Uzaklığı	24
Şekil 6: SEGE 2017 Türkiye Gelişmişlik Kademeleri Haritası.....	26
Şekil 7: Yalova İli Toprak Sınıfları	28
Şekil 8: Yalova ve Çiftlikköy Yer Aldığı Bithynia Bölgesi (Mansel 1950)	42
Şekil 9: Yalova-Çiftlikköy ve çevresi Osmanlı Hâkimiyeti (Göçmez 2014).....	44
Şekil 10: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu onay sayfası	53
Şekil 11: Çiftlikköy İlçesi Dereler ve Taşkın Alanları	54
Şekil 12: Türkiye Turizm Stratejisi-2023.....	57
Şekil 13: Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı	59
Şekil 14: Çiftlikköy 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	60
Şekil 15: Çiftlikköy 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	62
Şekil 16: Planlama Alanı	69

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Yalova İli Yönetimsel Yapısı.....	2
Tablo 2: Yalova İli İlçe-Köy Listesi.....	3
Tablo 3: Ortalama, Maksimum ve Minimum Sıcaklık Değerleri	5
Tablo 4: Ortalama Güneşlenme Süresi (saat).....	5
Tablo 5: Ortalama Toplam Yağış ve Günlük Maksimum Yağış Değerleri.....	6
Tablo 6: Yönlere Göre Yıllık Esme Sayıları Toplamı	7
Tablo 7: Yönlere Göre Esme Hızları Verileri	8
Tablo 8: Rüzgar Hızı, Maks. Rüzgar Hızı ve Yönü, Fırtınalı Gün Sayısı, Kuvvetli Rüzgarlı Gün Sayısı	8
Tablo 9: Fırtınalı Günler Sayısı Ortalaması	9
Tablo 10: Ortalama, Maksimum ve Minimum Nispi Nem Değerleri	10
Tablo 11: Ortalama, Maksimum ve Minimum Basınç Değerleri	11
Tablo 12: Çiftlikköy İlçesinin Önemli İl Merkezlerine Uzaklığı	23
Tablo 13: Yalova Denizyolu Ulaşımı	23
Tablo 14: Çiftlikköy İlçesinin Çevre İlçelere Uzaklığı.....	24
Tablo 15: İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (2017)	25
Tablo 16: Yalova İline Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (2017).....	25
Tablo 17: Yalova İli Toprak Sınıfları	28
Tablo 18: Yalova İli Aldığı Verdiği Göç Bilgileri (2014-2023)	30
Tablo 19: Bölgelerin Şehir ve Köy Nüfusları ve Yıllık Nüfus Artış Hızları (2000-2023)	31
Tablo 20: Türkiye, Marmara , Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi (2000–2023)	31
Tablo 21: Yalova İline Bağlı İlçelerin Toplam, Kentsel ve Kırsal Nüfusları (2023).....	32
Tablo 22: Çiftlikköy Belediye, Mahalle ve Köy Nüfusları (2023).....	32
Tablo 23: Çiftlikköy Sit Alanları	35
Tablo 24: Eşyükselti Analizi.....	47
Tablo 25: Eğim Analizi.....	48
Tablo 26: Güneşlenme Analizi	49
Tablo 27: Çiftlikköy İlave Nazım İmar Planı Alan Kullanımları	63

Tablo 28: Çiftlikköy İlave Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları.....	65
Tablo 29: Nüfus Heabı.....	67
Tablo 30: Çiftlikköy Belediye, Mahalle ve Köy Nüfusları (2023).....	68
Tablo 31: Arazi Kullanım Tablosu (2025).....	69
Tablo 32: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu Dağılımı	73
Tablo 33 : Bina Kullanım Cinsi.....	74
Tablo 34 : Bina Kat Adedi.....	75
Tablo 35 : SWOT Analizi.....	78
Tablo 36 : Planlama Alanı Nüfus Hesabı.....	80
Tablo 37 : - Planlama Alanı Donatı Yeterlilik Tablosu.....	81
Tablo 38 : Revizyon İlave İmar Planı Alan Kullanımları.....	83

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	1
Harita 2: İl İdari Bölünüş	2
Harita 3: İlçe İdari Bölünüş	3
Harita 4: Türkiye Deprem Tehlike Haritası	13
Harita 5: Eşyükselti Analizi Haritası	47
Harita 6: Eğim Analizi Haritası	48
Harita 7: Güneşlenme Haritası.....	49
Harita 8: Çiftlikköy (Yalova) 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı	64
Harita 9: Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı	67
Harita 10: Arazi Kullanım Haritası	70
Harita 11: Mülkiyet Durumum Haritası	73
Harita 12: Bina Kullanım Cinsi Haritası	74
Harita 13: Bina Kat Adetleri Haritası	75
Harita 14: Sentez Haritası	77
Harita 15: Çiftlikköy (Yalova)1/1000 Ölçekli Revizyon İlave İmar Planı	82

AMAÇ, KAPSAM ve YÖNTEM

AMAÇ

Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Mehmet Akif Mahallesi ve Sultaniye Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan imar planının amacı, bölgenin kentsel gelişim eğilimleri; stratejik konumu, doğası, tarihi ve kültürü ile bütünleşerek başta deprem olmak üzere tüm afet risklerine karşı dayanıklı yapı stokunun sağlıklı bir şekilde oluşturulmasıdır. Yapılan İmar planı çalışmaları ile aynı zamanda planlama alanındaki gelişim potansiyellerinin iyi değerlendirilmesi, sosyo-ekonomik ve kültürel gelişmenin sağlanması, ortak değerlerin sürdürülebilirliği ile yaşam kalitesinin yükseltilmesi amaçlanmaktadır.

Hazırlanan imar planlarında temel hedefler;

- ✓ İlçenin mekânsal gelişimini planlamak ve yönlendirmek,
- ✓ Yerleşmeye kimlik kazandıracak vizyon oluşturarak bu doğrultuda mekânsal planlama kararları üretmek,
- ✓ 2045 hedef yılı için gerçekleşeceği öngörülen nüfusa yönelik sosyal, kültürel alanlar yaratmak ve bu alanların kentin mevcut oluşumu ile tutarlı bir şekilde belirlenmesini sağlamak,
- ✓ Yapılacak planla, kentin fiziksel gelişimi, ekonomik ve sosyal gelişimini yönlendirecek kararlar üretmek,
- ✓ Ekonomik gelişmeyi sağlayacak istihdam alanları planlamak,
- ✓ Kaliteli bir kent dokusu oluşturmak
- ✓ İmar adası ve cadde sokak ölçeğinde bütünlük ve devamlılığın sağlanmasına dönük uygulama araçlarının geliştirilmesi olarak belirlenmiştir.

KAPSAM

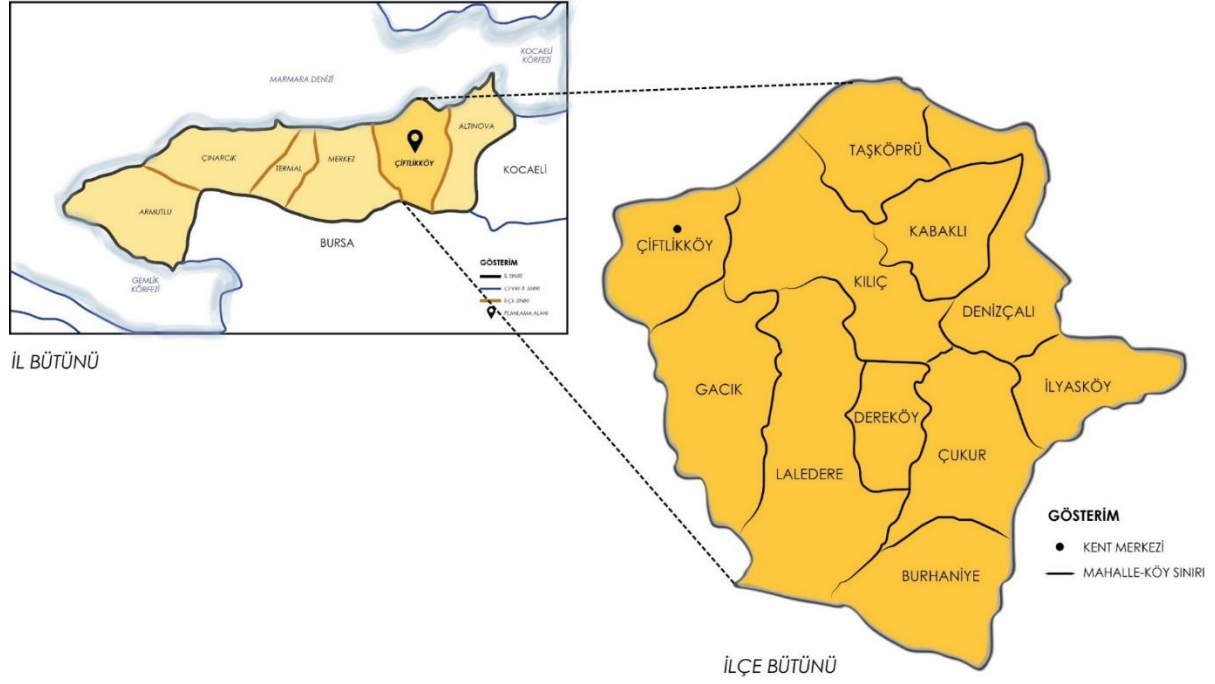
Yerleşmenin konumu, mekânsal oluşumu, bugünkü durumu, doğal özellikleri, çevresiyle etkileşimi, yaşayanların sosyal kültürel ve ekonomik özelliklerine ilişkin bilgiler ile yerleşmeye ilişkin oluşturulmuş projeler, alınmış kararlar ve ilgili mevzuat da araştırmanın konuları arasında yer almaktadır.

İmar planı çalışması; Araştırma Raporu, Analiz Haritaları, 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı, İmar Planı Açıklama Raporu hazırlanmasını kapsamaktadır.

YÖNTEM

İmar planı çalışmasının yöntemi; kamu kurum ve kuruluşlarından alınan görüşlerin değerlendirilmesi, yerinde yapılan arazi tespit çalışmalarının sistematik bir biçimde ele alınması ve büro çalışmaları olmak üzere üç kısımdan oluşmaktadır. Elde edilen veriler ışığında çalışmalar bilgisayar ortamına aktarılmıştır. Bilgisayar ortamına aktarılan veriler kullanılarak analiz, sentez çalışmaları yapılarak plan şeması oluşturulmuş ve raporlama çalışmaları yapılmıştır.

Planlama alanının yer aldığı Çiftlikköy ilçesi ise 2 belediye ve 9 köy idari biriminden oluşmaktadır. (Bkz: Harita 3: İlçe İdari Bölünüş)



Harita 3: İlçe İdari Bölünüş

Tablo 2: Yalova İli İlçe-Köy Listesi

İlçe	Köy	İlçe	Köy	İlçe	Köy
Altınova	Ahmediye	Merkez	Elmalık	Çiftlikköy	Burhaniye
	Aktoprak		Esadiye		Çukurköy
	Çavuşçiftliği		Güneyköy		Denizçalı
	Fevziye		Hacımehmet		Dereköy
	Geyikdere		Kazımiye		İlyasköy
	Havuzdere		Kirazlı		Kabaklı
	Karadere		Kurtköy		Kılıç
	Örencik		Safran		Laledere
	Sermayecik		Samanlı		Gacık
	Soğuksu		Soğucak		
	Tevfikiye (Çavuş)		Sugören		
	Tokmak Köy				
Armutlu	Fıstıklı	Çınarcık	Çalica	Termal	Akköy Köy
	Hayriye		Ortaburun		Yenimahalle
	Kapaklı		Şenköy		
	Mecidiye		Kocadere		
	Selimiye				

1.2. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, COĞRAFİ VE FİZİKİ YAPI

Armutlu Yarımadası'nın kuzey kıyısı ile Samanlı Dağları'nın kuzey eteklerine kurulmuş olan Yalova, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara bölgesinin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. İlin kuzeyinde ve batısında Marmara denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa (Orhangazi-Gemlik ve İznik ilçeleri) ve Gemlik körfezi yer almaktadır. Yalova ilinin kuzeyinden güneybatısına kadar olan sınırları Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Kıyılar girintili çıkıntılı bir özellik göstermez. Yalova'nın 39-40° kuzey enlemi, 29-61° doğu boylamları arasında denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metredir. 839 kilometrekarelik bir alanı ile ülke yüzölçümünün % 0.11'lik bölümünü kapsamaktadır. İlin genel eğim aralığı % 0-80 olup, eğim değerleri alüvyon birimin gözlendiği alanlarda %0-10 iken, diğer alanlarda %70-80'e kadar artmaktadır. İnceleme alanında arazi yapısı ondülasyonlu bir yapıdadır.

Yalova, yüzölçümü itibariyle Türkiye'nin en küçük ilidir ve denize en uzun kıyısı olan (105 km) turistik illerinden de birisidir. Yalova, verimli ve bereketli ovalara sahiptir. Çınarcık, Gökçedere, Kirazlı, Kılıçköy ve Taşköprü ile deniz arasında birbirinden alçak tepeliklerle ayrılan büyüklü küçüklü ovalar oluşmuştur. Bu ovalar, akarsular boyunca uzanmakta olup çevrelerinde meyvecilik, sebzeçilik yapılmaktadır. Yalova'nın toplam yüzölçümünün (847,000 ha) %82'si tarım arazisi (221,730 ha), orman alanı (468,090 ha) ve çayır-mera arazisinden (7,944 ha) oluşmaktadır.

İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Samanlı Dağları'nın kuzey ve güneyinde vadi içlerinde bulunan makiler, bu kütlenin etekleri boyunca kesintili şeritler ve parçalar halinde bulunurlar. Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsü ile kaplıdır. Ormanlık alanlarda genellikle kayın, meşe, gürgen, kızılıçık, kestane ve ıhlamur ağaçları görülür. Yalova'daki ormanlardan çevrenin odun ve kereste ihtiyacı karşılanmaktadır.

1.2.1. İklimsel Özellikler

Çiftlikköy ilçesinin bağlı olduğu Marmara bölgesinin doğusunda yer alan Yalova ilinin iklimi, Makro-klima tipi olarak; Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. Yalova iklimi, bazı dönemlerde karasal iklim özelliklerini yansıtmaktadır. Yalova bölgesinde kuzeyden ve güneyden gelenlerle, sakin nitelikli olmak üzere başlıca üç tür hava akımı egemendir. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır. Planlama alanına yakınlığı ve uzun yıllara ait meteorolojik veriler bulundurması sebebiyle Çiftlikköy Meteoroloji İstasyonu baz alınmıştır. Veriler aşağıda verilmiştir.

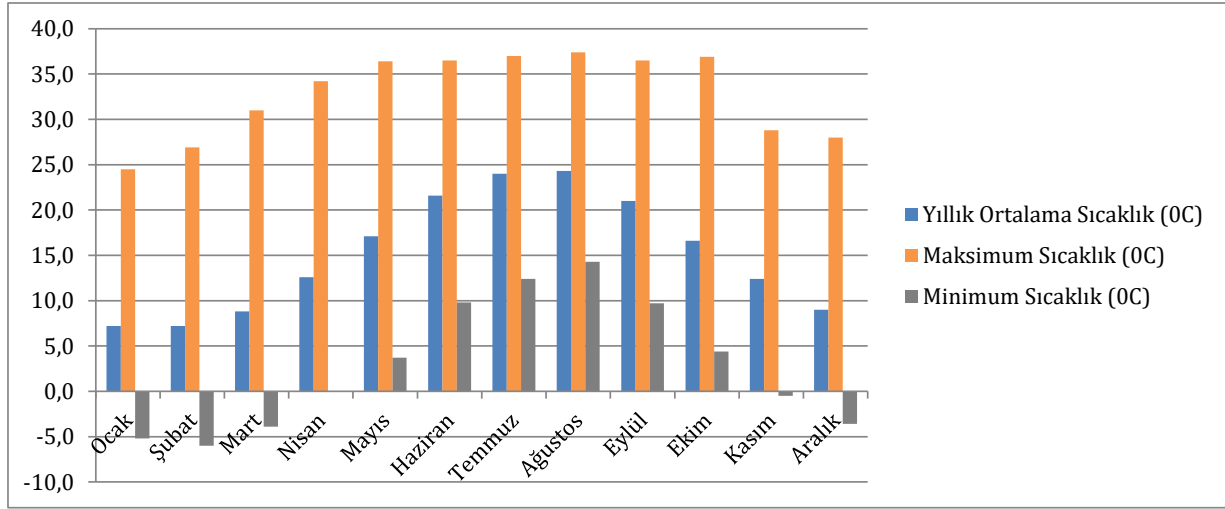
A. Sıcaklık

Meteoroloji Genel Müdürlüğü Çiftlikköy Meteoroloji İstasyonu'nun 1931-2023 verilerine göre yıllık ortalama sıcaklık 14.7 °C, günlük maksimum sıcaklık 40.2 °C, günlük minimum sıcaklık ise; -11 °C'dir. Maksimum sıcaklığın gözlendiği ay 40.2 °C ile Ağustos Ayı, minimum sıcaklığın gözlendiği ay ise -11 °C Şubat aylarıdır. Sıcaklık verilerine ait tablo ve grafikler aşağıda verilmiştir.

Tablo 3: Ortalama, Maksimum ve Minimum Sıcaklık Değerleri

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmu ⁷	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ort. Sıcaklık (°C)	6,6	7,0	8,4	12,2	16,8	21,1	23,5	23,5	20,1	16,1	12,1	8,8	14,7
EnYüksek Sıcaklık (°C)	25,9	27,2	32,0	36,5	37,0	42,1	39,2	40,2	37,5	36,6	32,8	27,4	42,1
En Düşük Sıcaklık (°C)	-9,6	-11	-7,4	-1,6	1,2	7,1	10	10,3	6,0	1,3	-3,2	-9,2	-11

Grafik 1 : Ortalama, Maksimum ve Minimum Sıcaklık Grafiği



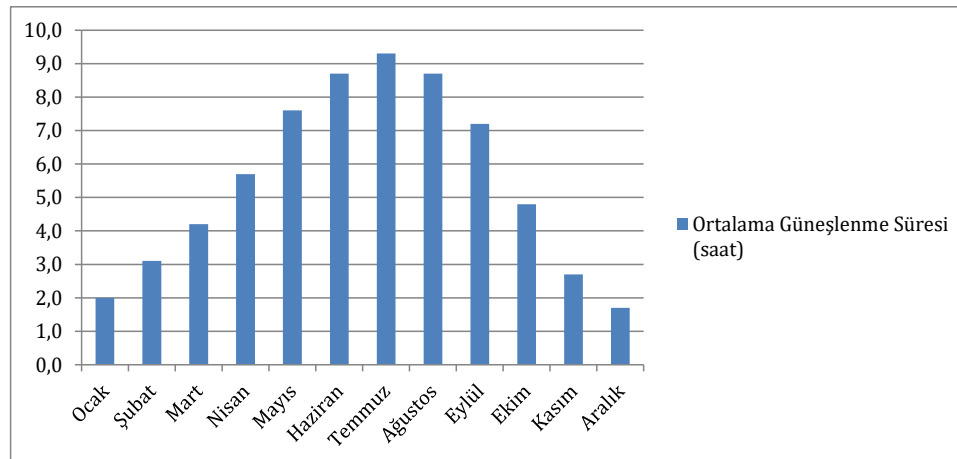
B. Güneşlenme Süresi

Meteoroloji Genel Müdürlüğü 1931-2023 verilerine göre ortalama güneşlenme süresi 2.1 saatle en az Ocak ayında, 9.4 saatle en fazla Temmuz ayında ölçülmüştür. Yıllık ortalama güneşlenme süresi 5.5 saattir. Güneşlenme süresine ait tablo ve grafik aşağıda verilmiştir.

Tablo 4: Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)

Ort. Güneşlenme Süresi (Saat)	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmu ⁷	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
	2,1	3,2	4,2	5,7	7,6	8,7	9,4	8,8	7,2	4,9	2,8	1,7	5,5

Grafik 2 : Ortalama Güneşlenme Süresi (Saat)



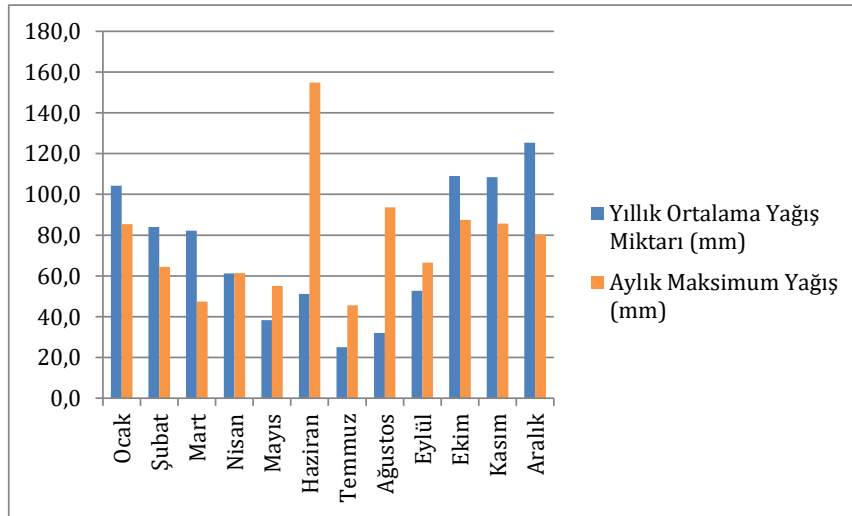
C. Yağış

Meteoroloji Genel Müdürlüğü Çiftlikköy Meteoroloji İstasyonu'nun 1931-2023 verilerine göre yıllık toplam yağış ortalaması 755.9 mm'dir. Maksimum yağışın gözlemlendiği ay 112.8 mm ile Aralık ayıdır. Yağış verilerine ait tablo ve grafikler aşağıda verilmiştir.

Tablo 5: Ortalama Toplam Yağış ve Günlük Maksimum Yağış Değerleri

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	15,34	12,94	12,41	10,76	7,96	6,01	3,80	3,83	5,98	9,81	11,50	14,40	114.7
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	91,8	72,7	73,2	51,9	39,0	41,1	24,6	31,2	53,6	82,5	81,5	112,8	755.9

Grafik 3: Ortalama Toplam Yağış ve Günlük Maksimum Yağış Grafiği



D. Rüzgarlar

Çiftlikköy Meteoroloji İstasyonu gözlem kayıtlarına göre rüzgarların sayıları toplamı yıllık, mevsimlik ve aylık olarak aşağıdaki tabloda sayısal olarak, grafiksel gösterimler ise şekillerde verilmiştir. Tablolarda verilen yıllık toplam değerlere göre 1. Derece hâkim rüzgar yönü NE (Kuzeydoğu) yönü, 2. Derece S (Güney) yönü ve 3. derece SSE (Güney- Güneydoğu) yönüdür.

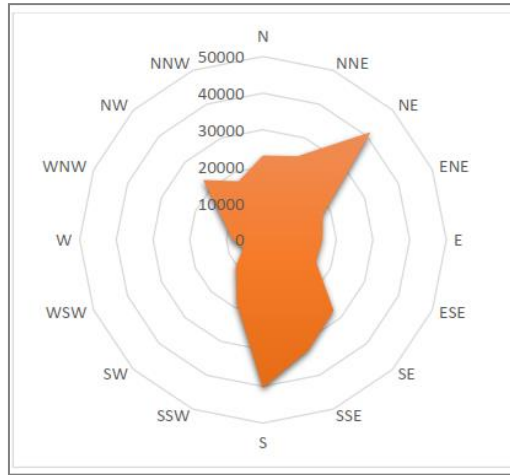
Bölgede, rüzgârların esme sayısı toplamı yıllık, mevsimlik ve aylık olarak aşağıdaki tabloda sayısal olarak, grafiksel gösterimler ise şekillerde verilmiştir.

Tablo 6: Yönlere Göre Yıllık Esme Sayıları Toplamı

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
N	1658	1719	2013	2053	2406	2419	2159	2096	1824	1747	1353	1519	22966
NNE	1865	2171	2171	2017	1869	1939	2569	2564	2151	1977	1711	1666	24670
NE	3628	3740	4418	3212	3243	2755	3602	3952	3396	3373	2904	3335	41558
ENE	1716	1481	1602	1279	1103	985	1674	1831	1250	1581	1570	1623	17695
E	1473	1257	1462	1236	986	985	1447	1699	1298	1454	1303	1561	16161
ESE	1232	1008	894	856	971	1021	1867	2160	1443	1472	1249	1469	15642
SE	2357	1927	1842	1622	1881	1910	2857	2979	2519	2538	2317	2516	27265
SSE	3479	2657	2333	1920	2106	2114	2285	2381	2691	3198	3430	3955	32549
S	3827	3247	2901	2884	3057	3045	2071	2313	3829	4414	4670	4207	40465
SSW	1936	1348	1525	1433	1553	1648	1104	1010	1406	1740	2008	2011	18722
SW	1022	827	977	923	1002	970	611	614	782	898	976	929	10531
WSW	454	460	605	683	598	531	294	306	377	473	492	499	5772
W	723	733	1021	1116	918	633	483	397	501	521	583	724	8353
WNW	804	915	1171	1408	1208	1072	1037	752	739	766	654	722	11248
NW	1165	1442	1959	2796	2977	2782	2759	2206	1846	1293	1048	765	23038
NNW	1160	1184	1478	1719	2074	2223	1897	1419	1288	1125	892	832	17291

Tablo da verilen yıllık toplam değerlere göre 1. derece hakim rüzgar yönü NE (kuzeydoğu), 2. derecede S (güney) ve 3. derecede SSE (Güney-Güneydoğu)'dur.

Grafik 4: Esme Sayılarına Göre Yıllık Rüzgar Yönleri Grafiği



Çiftlikköy Meteoroloji İstasyonu gözlem kayıtlarına göre yönlere ait rüzgar hızı değerleri aşağıdaki tabloda sayısal olarak, grafiksel gösterimi ise şekilde verilmiştir. Tabloda verilen yıllık toplam değerlere göre 1. derece hâkim rüzgar hızı yönü NNE (KuzeyKuzeydoğu yönü), 2. derecede NE (Kuzeydoğu), 3. derecede N (Kuzey), WNW (Batı-Kuzeybatı), NW (Kuzeybatı) ve NNW (Kuzey-Kuzeybatı) yönleri olduğu görülmektedir.

Tablo 7: Yönlere Göre Esme Hızları Verileri

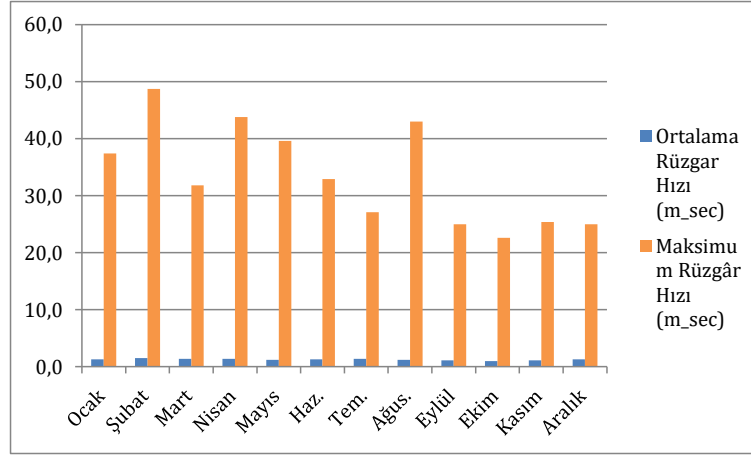
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
N	1,7	1,6	1,3	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,3	1,5	1,9	1,4
NNE	1,8	1,8	1,6	1,4	1,2	1,3	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	1,8	1,6
NE	1,7	1,7	1,6	1,3	1,3	1,3	1,4	1,5	1,6	1,5	1,5	1,7	1,5
ENE	1,4	1,4	1,4	1,2	1,1	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,3
E	1,3	1,3	1,3	1,1	1,0	1,0	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,3	1,2
ESE	1,2	1,2	1,1	1,0	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,1
SE	1,2	1,2	1,1	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	1,0	1,1	1,3	1,1
SSE	1,3	1,3	1,2	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,2	1,2	1,3	1,3	1,2
S	1,1	1,1	1,0	0,9	0,9	1,0	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1	1,2	1,0
SSW	1,0	0,9	1,0	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
SW	1,0	0,9	0,9	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,9	0,9
WSW	1,0	1,1	1,2	1,1	1,1	1,1	0,9	1,0	1,1	1,0	1,0	1,1	1,1
W	1,3	1,4	1,4	1,3	1,2	1,2	1,1	1,1	1,3	1,1	1,2	1,3	1,2
WNW	1,4	1,5	1,6	1,5	1,4	1,4	1,5	1,4	1,4	1,3	1,4	1,5	1,4
NW	1,4	1,5	1,5	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,6	1,4
NNW	1,8	1,6	1,4	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,4	1,9	1,4

Çiftlikköy Meteoroloji İstasyonu gözlem kayıtlarına göre tabloda sayısal olarak gösterilmiş olup grafiksel gösterimi şekil olarak verilmiştir. Tablodan da görüleceği üzere; yıllık ortalama rüzgar hızı 1,3 m/s, maksimum rüzgar hızı ve yönü ise, 48,7 m/s ve ENE (Doğu-Güneydoğu yönü)'dir. Fırtınalı günler sayısı en fazla olan ay 0,97 m/s ile Şubat ayı, kuvvetli rüzgârların en fazla olduğu ay ise 4,69 m/s ile Aralık ayıdır.

Tablo 8: Rüzgar Hızı, Maks. Rüzgar Hızı ve Yönü, Fırtınalı Gün Sayısı, Kuvvetli Rüzgarlı Gün Sayısı

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Rüzgar Hızı(m/s)	1.3	1.5	1.4	1.4	1.2	1.3	1.4	1.2	1.1	1	1.1	1.3	1.3
Maksimum Rüzgâr Hızı(m/s)	37.4	48.7	31.8	43.8	39.6	32.9	27.1	43	25	22.6	25.4	25	48.7
Maksimum Rüzgâr Hızına Ait Yönler	N	ENE	NW	ESE	N	WSW	E	WSW	WSW	W	S	SSW	ENE

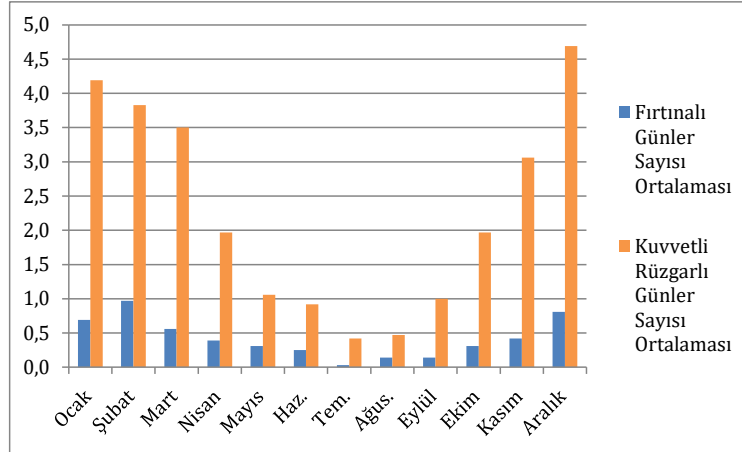
Grafik 5: Ortalama Rüzgâr Hızı, Maksimum Rüzgâr Hızı ve Yönü Grafiği



Tablo 9: Fırtınalı Günler Sayısı Ortalaması

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Fırtınalı Günler Sayısı Ortalaması	0.7	1	0.6	0.4	0.3	0.3	0	0.1	0.1	0.3	0.4	0.8	5
Kuvvetli Rüzgarlı Günler Sayısı Ortalaması	4.2	3.8	3.5	2	1.1	0.9	0.4	0.5	1	2	3.1	4.7	27

Grafik 6: Ortalama Rüzgâr Hızı, Maksimum Rüzgâr Hızı ve Yönü Grafiği



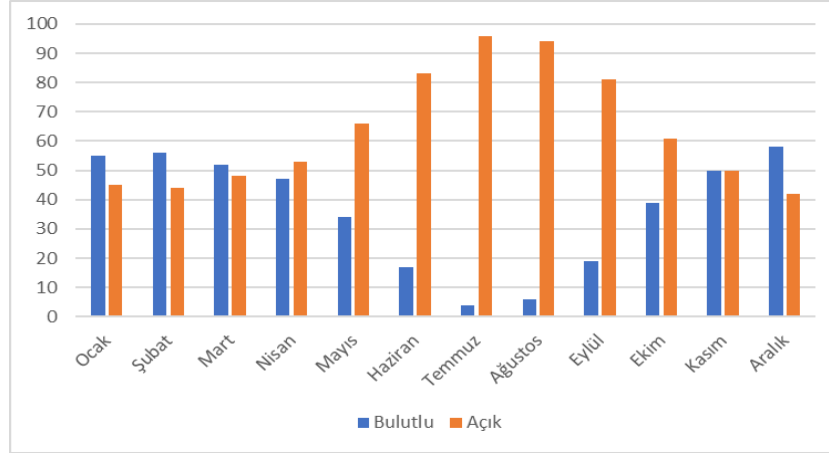
Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nden alınan güncel Armutlu Meteoroloji İstasyonu verilerine göre 1. Derece hakim rüzgar yönü %12 oranı ile NE (Kuzeydoğu) yönü, 2. derece hakim rüzgar yönü %12 oranıyla S (Güney) yönüdür. Yalova Makro-klima tipi olarak, Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşımaktadır. Dolayısı ile iki farklı yönden rüzgar hakimiyeti söz konusudur.

E. Bulutluluk

Çiftlikköy bölgesinde gökyüzünün bulutlarla kaplı olma durumu yüzdesinin ortalaması yıl boyunca aşırı mevsimsel varyasyonlar gösterir. Gökyüzünün daha açık olduğu zamanı 26 Mayıs civarında başlar ve 4.3 ay boyunca sürüp 3 Ekim civarında sona erer.

Çiftlikköy ilçesinde yılın en açık ayı Temmuz ayıdır; bu ay boyunca gökyüzü %96 oranında açıktır, çoğunlukla açıktır veya parçalı bulutludur. Yılın daha bulutlu olan zamanı 3 Ekim civarında başlayıp 7,7 ay boyunca sürer ve 26 Mayıs civarında biter. Çiftlikköy bölgesinde yılın en bulutlu ayı Aralık ayıdır; bu ay boyunca gökyüzü %58 oranında kapalıdır veya çoğunlukla bulutludur.

Grafik 7: Bulutluluk Aylık Değişimi



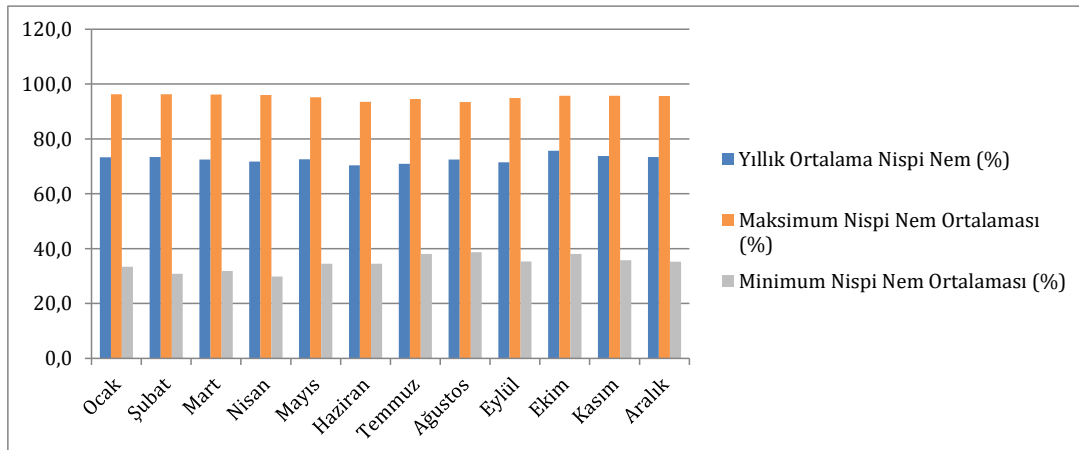
F. Nem

Meteoroloji Genel Müdürlüğü Çiftlikköy Meteoroloji İstasyonu'nun 1931-2023 verilerine göre yıllık ortalama nem %72,6'dır. Aylık maksimum nispi nem ortalaması %96,3 ile Ocak ve Şubat aylarında, aylık minimum nispi nem ortalaması %29,8 ile Nisan ayında görülmektedir. Nispi Nem verilerine ait tablo ve grafikler aşağıda verilmiştir.

Tablo 10: Ortalama, Maksimum ve Minimum Nispi Nem Değerleri

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Yıllık Ort. Nispi Nem (%)	73,3	73,4	72,5	71,7	72,6	70,4	70,9	72,5	71,5	75,7	73,8	73,4	72,6
Maksimum Nispi Nem Ort. (%)	96,3	96,3	96,2	96,0	95,2	93,5	94,5	93,4	94,9	95,7	95,7	95,6	95,3
Minimum Nispi Nem Ort. (%)	33,4	30,8	31,8	29,8	34,5	34,5	38,1	38,7	35,3	38,1	35,8	35,2	34,7

Grafik 8: Ortalama, Maksimum ve Minimum Nispi Nem Değerleri Grafiği



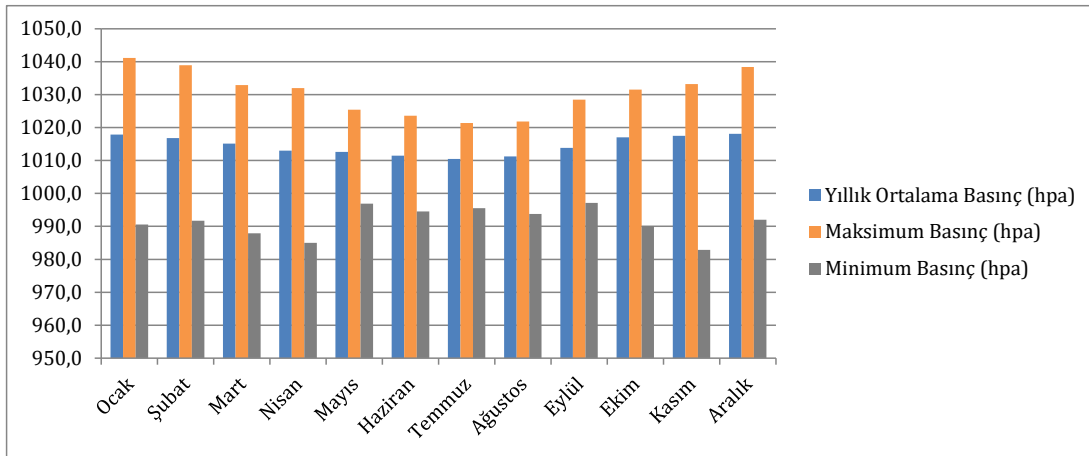
G. Basınç

Meteoroloji Genel Müdürlüğü Çiftlikköy Meteoroloji İstasyonu'nun 1931-2023 verilerine göre yıllık ortalama basınç 1014.6 hPa, günlük maksimum basınç 1041.1 hPa ve günlük minimum basınç ise 982.9 hPa olarak ölçülmüştür. Maksimum basıncın gözlemlendiği ay 1041.1 hPa ile Ocak Ayı, minimum basıncın gözlemlendiği ay ise 982.9 hPa ile Kasım aylarıdır. Basınç verilerine ait tablo ve grafikler aşağıda verilmiştir.

Tablo 11: Ortalama, Maksimum ve Minimum Basınç Değerleri

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Yıllık Ort. Basınç	1017,9	1016,8	1015,1	1013,0	1012,6	1011,5	1010,5	1011,2	1013,8	1017,0	1017,5	1018,1	1014,6
Maks. Basınç	1041,1	1038,9	1032,9	1032,0	1025,4	1023,6	1021,4	1021,8	1028,5	1031,5	1033,2	1038,4	1041,1
Min. Basınç	990,6	991,7	987,9	985,0	996,9	994,5	995,5	993,8	997,1	990,1	982,9	992,0	982,9

Grafik 9: Ortalama, Maksimum ve Minimum Basınç Grafiği



1.2.2. Jeolojik / Jeomorfolojik Veriler

Armutlu Yarımadası sınırları içerisinde bulunan Yalova şehrinin de olduğu saha, Paleozoikten günümüze kadar değişik zamanları temsil eden kaya türleriyle yüzeylenmektedir. Prekambriyen-Alt Paleozoyik yaşlı olduğu düşünülen amfibolit, amfibolışist, granit, metavolkanitlerden oluşan, Pamukova Metamorfizmi bölgenin temelini oluşturur. Alt Triyas yaşlı Taşköprü Formasyonu (silttaşı, kumtaşı), Üst Kretase yaşlı Bakacak Formasyonu (çakıltaşı, kumtaşı), Üst Paleosen - Orta Eosen yaşlı İncebel Formasyonu (kumtaşı, çakıltaşı, marn), Eosen yaşlı Sarısu Formasyonu (çakıltaşı, çamurtaşı, kumtaşı, kireçtaşı) temeli örten sedimanter ve volkano - sedimanter birimlerdir. Eosen döneminde Fıstıklı Granitoidi bölgeye yerleşmiştir. Daha üstte ise Sarmasiyen yaşlı Kılıç Formasyonu (kila, silttaşı, marn), Üst Miyosen - Alt Pliyosen yaşlı Yalakdere Formasyonu (kumtaşı, çakıltaşı, silttaşı, kila ve çamurtaşı) ve Pleistosen yaşlı denizel seki çökelleri ile güncel alüvyonlar yer alır. Kuvaterner birimleri iki delta sahası ve kıyı düzlüklerinde bulunur. Bu birimler denizel çökellerle kıyı ve akarsu ortamlarında çökelmiş çökel topluluklarından oluşur. Seki çökelleri dışında kalan Holosen birimleri ise kıyıda deniz, deniz-akarsu; karada ise akarsu ortamında depolanmış,

tutturulmamış gereçten oluşur. Daha yaşlı kaya toplulukları üzerinde uyumsuz olarak bulunan bu çökeller, yanalda ve düşeyde birbirleriyle geçişlidir.

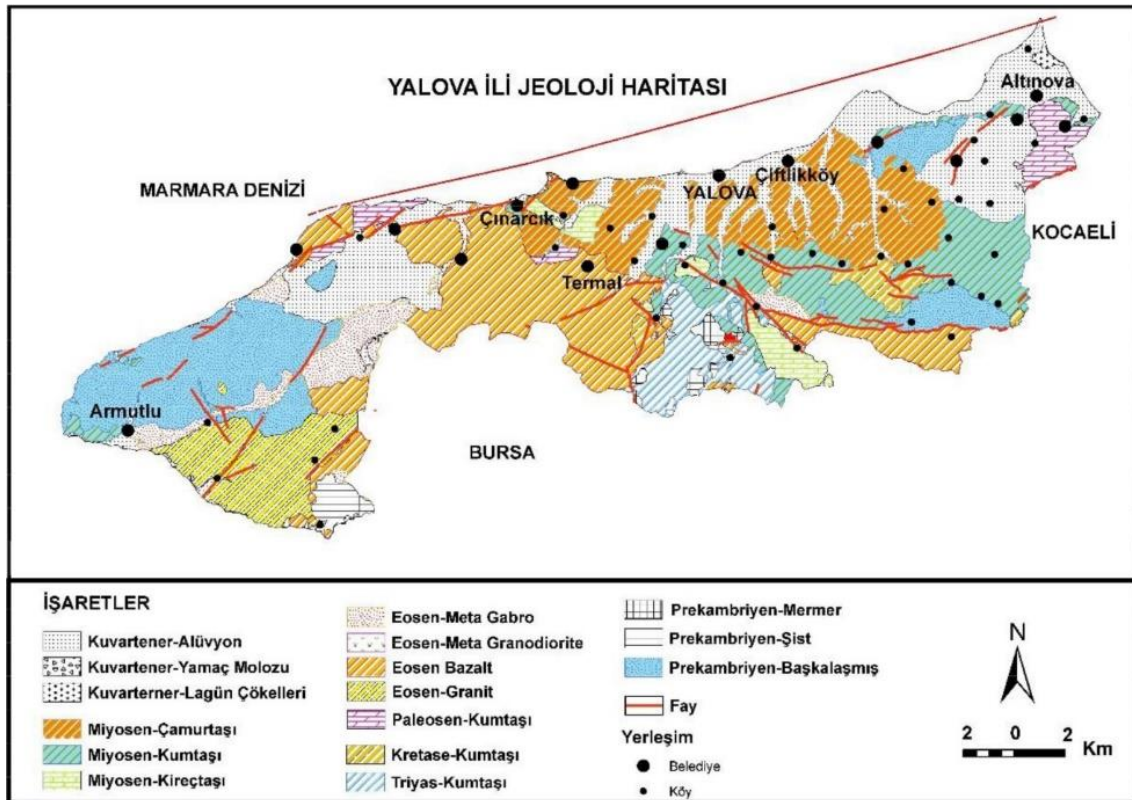
Denizel kökenli birimler şehri kapsayan kıyı boyunca plaj, kıyı kordonu, kıyı düzlüğü ve bataklık çökellerinden oluşmuştur. Bu Kuaterner birimlerinin burada bulunması, şehrin turizm fonksiyonunun gelişmesini sağlamıştır

Neotektonik dönem yapılarından en önemli yapısal unsur Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'dır. Bu fay, Armutlu Yarımadası'nda kuzey ve güney olmak üzere iki kola ayrılır. Kuzey kol İzmit - Adapazarı koridorunu izleyerek Marmara Denizine uzanır. Yalova Yöresi'nde, kabaca Doğu-Batı doğrultusunda Marmara Denizi çukurluklarını izleyerek batıya doğru devam eder.

Yalova'da neotektonik döneme ilişkin diğer faylar KB-GD ve KD-GB doğrultusundadır. Hersek ve Laledere Deltaları'nda izlenen aktif faylar KAF zonu içerisinde yer almakta olup zaman zaman şiddetli depremler üretir ve Yalova şehrini etkiler. Tarih boyunca şehri etkileyen bu etmen, gerçekleştiği dönemlerde şehrin gelişimini olumsuz anlamda etkilemektedir.

Planlama alanı; Paleozoyik'ten günümüze kadar değişik zamanları temsil eden çeşitli kaya türleri yüzeylenmektedir. Prekambriyem-Alt Paleozoyik yaşlı olduğu düşünülen Pamukova Metamorfitleri bölgenin temelini oluşturur. Alt Triyas yaşlı Taşköprü formasyonu, Üst Kretase yaşlı Bakacak Formasyonu, Üst Paleosen-Orta Eosen yaşlı İncebel formasyonu, Eosen Yaşlı Sarısu formasyonu temeli örten Sedimanter ve volkano-sedimanter birimlerdir. Eosen döneminde Fıstıklı Granitoyidi bölgeye yerleşmiştir. Daha üstte ise Sarmasiyen yaşlı Kılıç formasyonu , Üst Miyosen-Alt Pliyosen yaşlı Yalakdere formasyonu ve Pleyistosen yaşlı denizel seki çökelleri ile güncel alüvyonlar yer alır.

Kuaterner çökelleri arazi kullanım planlarındaki zemin nitelikleri bakımından ortaya çıkan önemi nedeniyle çökel ortamlarına göre ayırtlanmıştır. Planlama alanı ve yakın civarı genel genel jeoloji haritası şekil 1'de verilmiştir.



Şekil 1: Planlama Alanı ve Çevresi Genel Jeoloji Haritası

Yalova İli'nin kıyıları girintili ve çıkıntılı bir özellik göstermez. Sahil şeridi dar olmakla birlikte, doğal plaj özellikleri göstermektedir. Yalova, doğu kıyılarındaki düzlükler dışında dağlık bir araziye sahiptir. Bölgenin güneyi; batıdan doğuya doğru İzmit-Sapanca arasında Kocaeli Sıradağları ile birleşen Samanlı Dağları'yla kaplanmış durumdadır ve ilin başlıca dağları da Samanlı Dağları'dır. Bu dağlar Yalova'nın güneyinde bulunmaktadır.

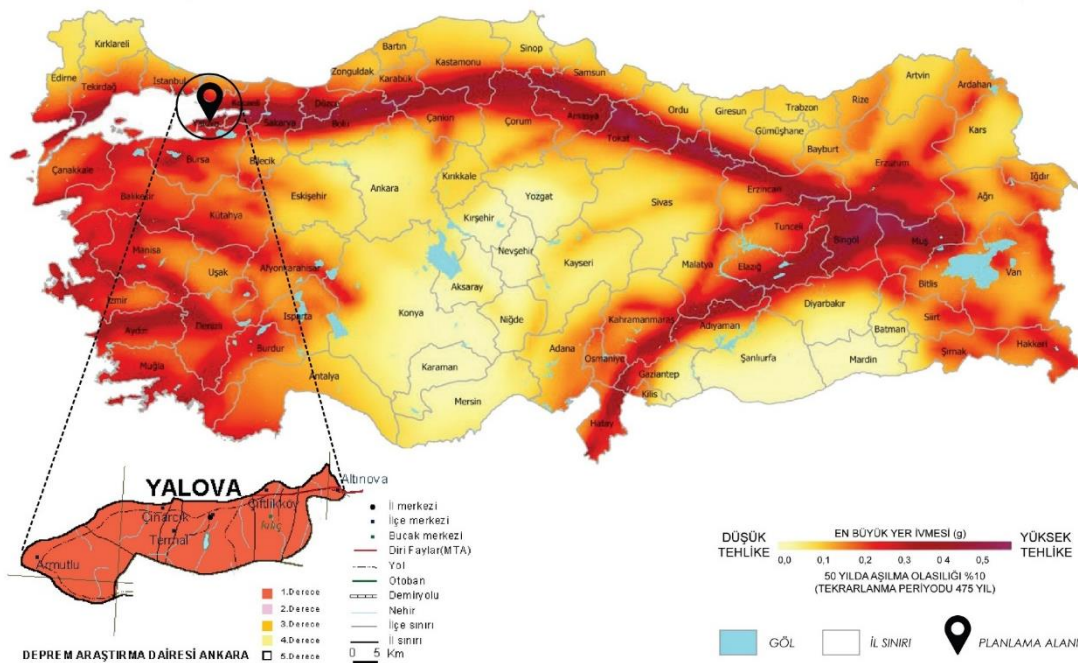
Birçok tepenin bulunduğu bu dağlık arazide Samanlı Dağları'nın en yüksek noktası Beşpınar Tepesi'dir. (926 m.) Armutlu, Taz Dağı'nın (867 m.) batıya doğru devam eden eteklerinde kurulmuştur.

A. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarınıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

Genel bir tanımla depremsellik (sismisite), o bölgedeki tektonik aktivitenin bir fonksiyonu olarak belirlenir. Bölgede oluşan depremlerin parametrelerini, sıklığını ve episentral şiddet-mesafe bağıntılarını kapsar. Yani bölgede oluşan depremlerin bütün özelliklerini tespit etmek anlamına gelir. Bir bölgenin depremselliğinin belirlenmesinden amaç, depreme dayanıklı yapı projelerinin hazırlanmasına yardımcı olmaktır. Bu nedendir ki en önemli husus, belli bir zaman aralığı içinde, bölgede oluşacak en büyük deprem kuvvetini önceden tahmin etmektir.

Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan 'Türkiye Deprem Tehlike Haritası' baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır. (Bkz:Harita 4: Türkiye Deprem Tehlike Haritası)



Harita 4: Türkiye Deprem Tehlike Haritası

1.2.3. Doğal Kaynaklar

Yalova'nın kuzeyinden güneybatısına kadar olan alanı Marmara denizi ile çevrilmiştir. Kıyılar girintili-çıkıntılı bir özellik göstermez. Sahil şeridi dar olmakla birlikte, doğal plaj özellikleri mevcuttur. Yalova'nın deniz kıyıları kumsallardan oluşmaktadır. Şehrin kıyılarında yerleşmenin olmadığı yerler kumsal özelliğiyle turizme katkı sunan bir özellik göstermektedir. Aynı şekilde deniz kıyıları yat turizmi açısından da şehre artı bir değer katmaktadır. Bununla beraber deniz ulaşımını açısından da başka illerle rahat ve pratik ulaşımında önem arz etmektedir. Denizin varlığı, şehrin kıyı alanlarında yayılım göstermesine de zemin hazırlamıştır. Bu unsurlar hem geçmiş dönemler hem de günümüzde Yalova şehrinin gelişimini olumlu anlamda doğrudan etkileyen unsurlardır.

Yalova İlinde önemli bir maden yatağı bulunmamaktadır. Ancak, Kuzey Anadolu Fay Zonunun Marmara Denizi'ne ulaştığı noktada yer alan Yalova ilinde 2 adet sıcak su kaynağı tespit edilmiştir. Bunlar Termal Kaplıcası ile Armutlu Kaplıcası'dır.

Armutlu İlçesi Fıstıklı Köyü kuzeyinde Tazdağı civarı ile Çalidere içerisinde metamorfik kayalar içerisinde pirotin, pirit, kalkopirit cevherleşmeleri ile yörede dağınık durumda cüraf parçaları yer almaktadır. Ayrıca Çınarcık Katırcıtlığı mevkiinde de bakır oluşumları tespit edilmiştir. Kurşun, çinko, bakır, barit cevherleşmelerinin belirlendiği alanlarda araştırmalar sürmektedir. Ayrıca il sınırları içerisindeki bilinen önemli endüstriyel hammadde kaynağı ise il güneyinde Elmalık Köyü civarında Torluk ve Dikimce mevkiilerindeki kuvars kumu oluşumlarıdır. Bu kumtaşları eosen yaşlı kireçtaşları altında yer almaktadır.

Planlama alanının yer aldığı Çiftlikköy İlçesi sınırları içinde doğal kaynak olarak çimento hammaddeleri bulunmaktadır.

A. Akarsular

Yalova'daki akarsuların büyük bir kısmı, kaynağını Samanlı Dağları'ndan alır. Yalova'daki önemli akarsular; Safran deresi, Balaban deresi, Yalova Deresi (Kocadere), Samanlı deresi ve Sultaniye deresidir. Bu dereler Samanlı Dağından doğup Marmara Denizine dökülmektedir. Şehrin tam ortasından geçen Yalova deresi, denize döküldüğü yerde Kocadere adını alır. Bu su dere şehre en çok etki eden deredir. 17 Safran deresi ise Çiftlikköy ile şehrin sınırını oluşturur. Şehrin doğusunda bulunan Balaban deresi özellikle yaz aylarında kuruma noktasına gelmektedir. Akarsuların rejimleri Akdeniz İklimini karakterize eder. Şehirden geçen Yalova deresi şehre ayrı bir canlılık katmaktadır. Özellikle üzerinde kurulan köprüler ve beşeri tesisler insanların dinlenmesi ve vakit geçirmesi için uygun koşullar sunmaktadır. Ancak atıkların arıtılmadan dereye iletilmesi çevresel sorunlara yol açabilmektedir. Bununla beraber, inceleme alanı içerisinde ve yakın çevresinde akış gösteren birçok kuru dere de mevcuttur. Bu derelerin mevsimsel yağışa bağlı olarak debilerinde değişimler gözlenmektedir.

Yalova'daki en önemli akarsular, kaynağını Samanlı Dağları'ndan alır. Gemlik ilçesi sınırları içinde, uzunluğu 40 km, debisi 3943 km³/sn ve yıllık su hacmi 120.000.000 metreküp olan Selimandra deresi doğmaktadır. Dereağzı denilen yerden Samanlı deresi adını alarak denize dökülür. En geniş ve en uzun akarsudur. Bol su taşır. Nacaklı deresi bölümünde ormanlar arasında Sudüşen mevkiinde 30 metrekarelik bir şelale bulunur. Altınova ilçesinde, Hersek deltasının oluşmasını sağlayan Yalakdere bulunmaktadır. Diğer önemli akarsular; Kocadere deresi, Karpuz dere, Samanlı deresi, Safran deresi, Balaban deresi, Elmalık deresi, Sultaniye deresi ve Kılıç deresidir.

B. Göller

Yalova'nın tek doğal gölü Kocadere beldesinin güneyindeki Delmece Yaylası civarında bulunan ve Dipsiz Göl adıyla bilinen krater gölüdür. Bunun dışında Termal ilçesinde Gökçe Baraj Gölü bulunmaktadır.

Yalova'nın tek doğal gölü Kocadere beldesinin güneyindeki Delmece Yaylası civarında bulunan ve Dipsiz Göl adıyla bilinen krater gölüdür. Bunun dışında şehre en yakın göl Termal ilçesindeki Gökçe Baraj Gölüdür. Bu göller turizm açısından değer taşımaktadır. Şehre yakın olanlar günübirlik ziyaretler için alternatif rekreasyon alanlarıdır.

C. Yeraltı Suyu

Yalova şehri ve civarı yer altı suyu bakımından verimli değildir. Bu sahalarda yaygın olarak gözlenen fliş serileri, akifer nitelikli birimler değildir. Yer altı suyu beslenimi genellikle beslenme konilerini oluşturan derelerden süzülme yolu ile olmaktadır. 18 Yalova sahip olduğu kaplıca kaynakları sayesinde termal turizme uygun bir yöredir. Kaynak suları banyo, içme ve çamur tedavisi olarak uygulandığı gibi, sudan çıkan gazları teneffüs etme yoluyla da insanlar açısından kullanılabilmektedir. Bu bağlamda hidrolojik açıdan Yalova şehri ve çevresi kaplıca sularını içerisinde barındıran ve bu kaynakların kullanıldığı bir yerleşmedir.

D. Maden ve Enerji Kaynakları

Ülkemizin alan olarak bu en küçük ilinde önemli herhangi bir maden yatağı bulunmamaktadır. Ancak, Kuzey Anadolu Fay Zonunun Marmara Denizine ulaştığı noktada yer alan Yalova ilinde 2 adet sıcak su kaynağı tespit edilmiştir. Bunlar Termal Kaplıcası ile Armutlu Kaplıcasıdır. Armutlu ilçesi Fıstıklı köyü kuzeyinde Tazdağı civarı ile Çalidere içerisinde metamorfik kayalar içerisinde pirotin, pirit, kalkopirit cevherleşmeleri ile yörede dağınık durumda cüraf parçaları yer almaktadır. Ayrıca Çınarçık-Katırlıçiftliği mevkiinde de bakır oluşumları tespit edilmiştir. Kurşun, çinko, bakır, barit cevherleşmelerinin belirlendiği alanlarda Genel Müdürlüğümüz tarafından araştırmalar sürdürülmektedir. Ayrıca il sınırları içerisindeki bilinen önemli endüstriyel hammadde kaynağı ise il güneyinde Elmalık Köyü civarında Torluk ve Dikimce mevkiilerindeki kuvars kumu oluşumlarıdır. Bu kumtaşları Eosen yaşlı kireçtaşları altında yer almaktadır.

Metalik Madenler

Ülkemizin alan olarak bu en küçük ilinde önemli herhangi bir işletme bulunmamaktadır. Armutlu ilçesi Fıstıklı Köyü kuzeyinde Tazdağı civarı ile Çalidere içerisinde metamorfik kayalar içerisinde pirotin, pirit, kalkopirit cevherleşmeleri ile yörede dağınık durumda cüraf parçaları yer almaktadır.

Endüstriyel Hammaddeler

Elmalık Kum Zuhuru:

Yalovanın güneyinde yer alan Elmalık Köyü civarında Torluk mevkinde 1.900.000 ton ve Dikimce mevkinde 800.000.000 ton olmak üzere 2.700.000 ton kuvars kumu rezervi bulunmaktadır. Bu kumtaşları Eosen yaşlı kireçtaşları altında yer almaktadır.

1.2.4. Çevre Sorunları

Atıklar

Yalova ilinde Merkez Belediyesi, Termal, Çiftlikköy, Taşköprü, Çınarcık, Koruköy, Teşvikiye, Esenköy, Altınova, Kaytazdere, Subaşı, Tavşanlı, Armutlu, Kadıköy Belediyeleri ve İl Özel İdaresi bir araya gelerek ‘Yalova Katı Atık Birliği’ni kurmuşlardır.(YAKAB)

Çiftlikköy İlçesi Denizçalı Köyü mevkiinde bulunan Düzenli depolama sahası 3 lot olarak planlandı ve 1. Lot’u doldu ve bu alanda metan gazından elektrik enerjisi elde edilmeye başlandı. Şu an itibarı ile 2.dolmak üzere olup. 3.lot’un inşaat çalışmaları devam etmektedir. Ancak kısa zamanda sonuçlanmaz ise yalovayı bir katı atık sorunu beklemektedir. Sızıntı suyu depolama havuzunda toplanan sızıntı suyu, YASKİ ye ait arıtmaya gönderilmektedir.

Hava Kirliliği

Yalova, Marmara Bölgesi içinde, hava kirliliği sorunu olmayan illerimizden bir tanesidir. Herhangi bir hava kirliliği problemi yaşanmamaktadır. Bununla birlikte, mevsimsel bazlı zaman zaman Partikül Madde (PM10)’da sınır aşımaları olmaktadır. Ayrıca, motorlu taşıtlardan kaynaklanan kirleticilerin hava kirliliği üzerine etkisi de mevcuttur. Özellikle sabah ve akşam saatlerinde yaşanan trafik yoğunluğu hava kalitesini olumsuz etkilemektedir. Ayrıca, Yalova ili genelinde faaliyet gösteren belli başlı sanayi kolları vardır. Sanayiden kaynaklanan hava kirliliği esas olarak yanlış yer seçimi, uygun olmayan yakıt kullanımı ve atık gazların yeterli teknik önlemler alınmadan alıcı ortama verilmesi sonucu meydana gelmektedir. Sanayiden Kaynaklanan Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği kapsamında yapılan tüm bu iyileştirme çalışmalarına rağmen sektörel bazda bazı sanayi tesislerinin, alt yapısı geliştirilmiş ve yerleşim yerlerinin dışında özel organize sanayi bölgelerinin oluşturulması ve halihazırda faaliyette bulunan bu işletmelerin taşınmalarının özendirilmesi için teşvik edilmesi 20 gerekmektedir. İlin muhtelif bölgelerinde bulunan taş ocaklarının doğrudan yerleşim alanları üzerine bir etkisi olmamakla birlikte, bu tesislerin faaliyetleri sonucu oluşan toz şehrin hava kalitesi üzerine olumsuz etkiler oluşturmaktadır. Taş ocakları, kırma eleme tesisleri, briket haneler, mermer atölyeleri vb. toz oluşumu riski yüksek tesislerin yerleşim alanları dışına taşınması sağlanmalıdır. İlin yerleşim planlamasında, rüzgârın şehir içinde akışını engelleyecek yapılaşma düzenine engel olunmalıdır. Sanayi tesisleri ile yerleşim alanları arasında belirli mesafe bırakacak imar düzenlemeleri yapılmalı, kent içindeki sanayi tesisi ve imalathanelerin kent yerleşimi dışına taşınması için altyapı çalışmaları yapılmalıdır.

Su Kirliliği

İlimizde evsel ve endüstriyel nitelikli atıksular arıtma tesislerinde arıtıldıktan sonra Marmara Denizi’ne deşarj edilmektedir. Belediyelerin kanalizasyon sistemi arıtma tesisleri ile sonuçlanmakta ve ildeki sanayi tesislerinin de arıtma tesisleri mevcut olduğundan ilimizde su kirliliği konusunda ciddi bir sorun bulunmamaktadır. İlimizde katı atıkların bertarafı, düzenli depolama alanında sağlanmaktadır.

1.2.5. Çevresel Kaynaklar

Yalova, bünyesinde barındırdığı birçok doğal güzelliğin yanı sıra önemli tarihi yapıları ile de oldukça zengin bir şehirdir. Yaklaşık 6000 yıllık geçmişi ile dikkat çeken şehir, tarih boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Cumhuriyet Dönemi'nden kalma köşkleri, eski camileri, anıtları, müzeleri ve pek çok görülmeye değer tarihi güzellikler yer almaktadır.

Yalova'da tarihe şahitlik edebileceğiniz pek çok önemli tarihi yapı bulunmaktadır. Yalova'nın başlıca tarihi yapıları arasında Yürüyen Köşk, Yalova Kent Müzesi, Rüstem Paşa Cami, Hersekzade Ahmet Paşa Cami, Hacı Ali Paşa Cami, Taşköprü, Kurşunlu Hamamı, Elmalık Kalesi, Güneyköy Küçük Cami, Tarihi Kilise, Kara Kilise, Çınarcık Merkez Cami, Sinema Binası, Atatürk Köşkü, Armutlu Kaplıcaları, Deprem Anıtı, Yalova Açık Hava Müzesi, İbrahim Müteferrika Kâğıt Müzesi ve Tigem Atatürk ve Çocuk Müzesi yer almaktadır.

Yürüyen Köşk

Yürüyen Köşk, Yalova'nın Sahil Yürüyüş Yolu üzerinde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 4 km uzaklıktadır. Yürüyen Köşk, 1929 yılında Gazi Mustafa Kemal Atatürk'ün Yalova'da konaklaması için inşa edilmiştir. Atatürk, köşkü ziyarete geldiği esnada köşk çevresinde bulunan koca çınarın dallarının kesildiğini görmüştür. Ağaca zarar verilmesini istemeyen Atatürk, bunun üzerine köşkün 5 metre kadar uzağa taşınmasını istemiştir. Ray üzerine itinayla yerleştirilen köşk, biraz uzağa taşınmış ve böylelikle ağaca hiçbir şekilde zarar verilmemiştir. Köşkün adı da bu sebepten dolayı Yürüyen Köşk olmuştur.

Yalova Kent Müzesi

Yalova Kent Müzesi, Yalova şehir merkezinde yer almaktadır. Yalova'nın merkezi olarak bilinen iskelenin hemen yanındaki meydanın bulunduğu alanda yer almaktadır. 15 Mayıs 2013 senesinde Kent Müzesi olarak hizmet vermeye başlamıştır. Müze, zemin ve 1. kattan oluşmaktadır. Müze içerisinde Yalova'daki 6000 yıl öncesine dayanan ilk yerleşimden Osmanlı dönemindeki şehir oluşumuna kadar yaşanan tüm olaylar kronolojik bir şekilde belge ve objeler eşliğinde sergilenmektedir. Şehrin tarihi dokusunu hissetmek isteyenlerin tercih ettiği noktalar arasındadır.

Elmalık Kalesi

Elmalık Kalesi, Yalova'nın Merkez ilçesine bağlı Elmalık Köyü'nde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 7 km uzaklıktadır. Yalova'nın en önemli tarihi yapıları arasında yer almaktadır. 270 m rakımda yer alan Bahçe Tepe üzerinde bulunmaktadır. Kalenin hangi tarihte ve kim tarafından yapıldığına dair herhangi bir bilgi yoktur. 40 metreye 80 metrelik dikdörtgen bir formda yapılmıştır. Kurtuluş Savaşı'na kadar aktif bir şekilde kullanılmıştır. Yapımında tuğla ve örme sıra taşlar kullanılmıştır. Antik Pylai kentinin önemli kalesi olarak bilinmektedir. Yapıldığı dönemde kontrol ve güvenlik noktası olarak kullanıldığı tahmin edilmektedir.

Sinema Binası

Sinema Binası, Yalova'nın Termal ilçesinde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 13 km uzaklıktadır. 19. yüzyılın sonlarına doğru yapılmıştır. Yeşillik alanlar içerisinde yer alan yapı, tek kattan oluşmaktadır. Bembeyaz ve küçük yapısı ile dikkat çeken Sinema Binası, dikdörtgen bir formda inşa edilmiştir. Ahşap ve harika bir mimariye sahiptir. Yapıldığı dönemde lokanta olarak hizmet veren bina, 1947 yılında sinemaya dönüştürülmüş ve sonrasında da cafe olarak hizmet vermeye başlamıştır. 2006 yılında ise birtakım restorasyon çalışmaları geçirmiştir. Günümüzde sinema, cafe ve toplantı salonu olarak hizmet vermektedir.

Rüstem Paşa Cami

Rüstem Paşa Cami, Yalova şehir merkezinde yer almaktadır. 1500-1561 senesinde Kanuni Sultan Süleyman'ın sadrazamı Rüstem Paşa tarafından yaptırılmıştır. Yapıldığı dönemden bu yana aktif olarak kullanılan cami, şehrin önemli tarihi yapıları arasındadır. Yapıldığı dönemde cami, han ve hamamdan oluşan bir külliyeiken, günümüze yalnızca cami ve hamam bölümleri gelebilmiştir. 17 Ağustos depreminde ciddi zarar gören yapı, restore edilerek tekrar eski orijinal haline getirilmiştir. Caminin bir bölümü kadınlar için mescit olarak kullanılmaktadır. Bir diğer bölümü ise Diyanet İşleri Başkanlığı'nın kitaplarının satış noktası olarak hizmet vermektedir.

Hersekzade Ahmet Paşa Cami

Hersekzade Ahmet Paşa Cami, Yalova'nın Altınova ilçesine bağlı Hersek Köyü'nde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 24 km uzaklıktadır. Osmanlı döneminde 17.yüzyılda yapılan cami, Bosna-Hersek doğumlu, dönemin meşhur sadrazamı Hersekzade Ahmet Paşa'nın isteği üzerine inşa edilmiştir. Ahmet Paşa'nın kendi adını taşıdığı caminin üzerinde en dikkat çeken özellik ise kesme taş işçiliğinin kullanılmış olmasıdır. Hersekzade Ahmet Paşa, İzmit ve Yalova çevresinde limandan medreseye kadar pek çok önemli yapıyı inşa ettirmiştir. Şehirde yaptırdığı bu önemli mimari eserleri ile günümüzde hala adı anılmaktadır.

Hacı Ali Paşa Cami

Hacı Ali Paşa Cami, Yalova'nın Armutlu ilçe merkezinde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 53 km uzaklıktadır. Hacı Ali Paşa Cami, aynı zamanda Çarşı Cami olarak da bilinmektedir. Orhan Gazi zamanında yapıldığı düşünülen caminin, yapım tarihi hakkında net bir bilgi yoktur. Mimari özelliklerinden dolayı 19.yüzyılda yapıldığı tahmin edilmektedir. Yapı, moloz taş kullanılarak, dikdörtgen şeklinde inşa edilmiştir. Üzeri ahşap bir çatı ile örtülü olan yapı, 20. yüzyılın ikinci yarısında restore edilmiş ve sonrasında orijinallliğini büyük ölçüde kaybetmiştir. Eski haline ait sadece minare kaidesi çatı hizasına kadar ayakta durmaktadır. Yakın zamanlarda bu minarenin önüne yeni bir minare eklenmiştir.

Güneyköy Küçük Cami

Güneyköy Küçük Cami, Yalova'nın Merkez ilçesine bağlı Güneyköy bölgesinde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 12 km uzaklıkta bulunmaktadır. Osmanlı Dönemi'nden kalma tarihi yapılar arasında yer alan cami, Sultan Reşat tarafından bir çeşme ile birlikte yaptırılmıştır. Tarihi kaynaklara göre 1913 senesinde yapılan cami, Kurtuluş Savaşı döneminde Yunanlılar tarafından ciddi hasara uğramıştır. Mücadele dönemine ait kurşun ve mermi izlerini caminin üzerinde görebilmeniz mümkündür. Cami, moloz ve örme taşlar kullanılarak yapılmıştır. Pek çok restorasyon çalışması geçiren cami, günümüzde hala eski halini korumaktadır. Kurşun ve mermi izlerinden dolayı Gazi Minareli Cami olarak da bilinmektedir. Günümüzde ibadethane olarak kullanılmaktadır.

Taşköprü

Taşköprü, Yalova'nın Çiftlikköy ilçesinde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 10,5 km uzaklıkta bulunmaktadır. Taşköprü, Yalova'nın tarihi yapıları arasında yer almaktadır. Derenin üzerinde yer alan köprü, günümüzde hala aktif olarak kullanılmaktadır. Köprü'nün yapım tarihi ve kim tarafından yapıldığına dair herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Tarihçilerin tahminine göre ise yapının 400 yıllık bir geçmişe sahip olduğu düşünülmektedir. Kesme taştan inşa edilmiş köprü, daire şeklindeki kemerleri ile de dikkat çekmektedir. 1993 yılında alınan bir karar ile korunması gereken bir kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.

Çınarcık Merkez Cami

Çınarcık Merkez Cami, Yalova'nın Çınarcık ilçe merkezinde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 16,5 km uzaklıkta bulunmaktadır. Dikdörtgen planı ile dikkat çeken yapı, 1911 senesinde yapılmıştır. Yapı, inşa edildiği tarih neticesinde ilçenin en eski camisi olma özelliğini taşımaktadır. Caminin üzerinde iki ayrı kitabe bulunmaktadır. Birinde inşa edildiği tarih yazılı iken diğer kitabesinde ise Sadrazam İbrahim Paşa tarafından yaptırıldığı yazılıdır. Günümüzde kırmızı beyaz renkleri ile orijinal halinden epey uzaklaşmış olsa da, halen ibadethane olarak kullanılmaktadır.

Atatürk Köşkü

Atatürk Köşkü, Yalova'nın Termal ilçesinde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 16 km uzaklıkta bulunmaktadır. Atatürk Köşkü, 1929 senesinde yapılmıştır. Yapının tamamı ahşap olan bina hem Gazi Mustafa Kemal Atatürk'ü hem de İran Şah'ını ağırlamıştır. Yapı, toplam iki kattan oluşmaktadır. 11 odası ve 3 şeref salonu bulunmaktadır. İç dekorasyonu ve işlemeleriyle dikkat çeken yapı, Yalova'nın önemli tarihi yapıları arasındadır. Yerli Malı Haftası, Türk Tarih ve Dil Kurumlarının kurulması gibi pek çok önemli olaya ev sahipliği yapmıştır. Yapı içerisinde görülmeye değer pek çok önemli eser sergilenmektedir. Vazolar, halılar, karyolalar, piyano, mobilyalar ve tablolar gibi birçok eseri yakından görebilmeniz mümkündür.

Armutlu Kaplıcaları

Armutlu Kaplıcaları, Yalova'nın Armutlu ilçesinde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 50 km uzaklıktadır. Armutlu Kaplıcaları, Bizans Dönemi'nden günümüze kadar aktif bir şekilde hizmet vermeye devam etmektedir. Türkiye'nin en eski kaplıcalarından biri olmakla birlikte yıl boyunca pek çok turisti ağırlamaktadır. 57 ile 73 derece sıcaklığa sahip kaplıcalar, birçok rahatsızlığa şifa dağıtmaktadır. Kaplıca içerisinde hem buhar yolu hem de banyo ile tedavi yöntemleri bulunmaktadır. Kaplıcanın çevresi ağaçlarla kaplı olduğu için gelen misafirlerine şifa dağıtmanın yanı sıra oldukça huzurlu, doğa ile iç içe zaman geçirebilecekleri bir atmosfer sunmaktadır. Yalova geziniz sırasında herhangi bir rahatsızlığınız olmasa dahi mutlaka ziyaret etmeniz gereken yerler arasındadır.

Deprem Anıtı

Deprem Anıtı, Yalova şehir merkezine bağlı Bahçelievler Mahallesi'nde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 3,5 km uzaklıktadır. Deprem Anıtı, 2000 senesinde inşa edilmiştir. Türkiye'de çok büyük acıların yaşanmasına sebep olmuş 17 Ağustos 1999 tarihli deprem için yapılmıştır. Deprem esnasında en çok etkilenen bölgelerden biri olan Yalova'da geçmişin izlerini hatırlamak ve hatırlatmak için yapılmıştır. Anıt üzerinde depremde hayatını kaybedenlerin isimleri yer almaktadır. Mermer bloklar üzerine kazılan isimlerin yanında yer alan küçük delik ise kaybettikleri yakınlarını görmeye gelenlerin çiçek koymaları için yapılmıştır.

Yalova Açık Hava Müzesi

Yalova Açık Hava Müzesi, Yalova şehir merkezinde yer almaktadır. Yalova Açık Hava Müzesi, 2003 senesinde hizmete açılmıştır. Şehirde yapılan pek çok kazı çalışması sonucu ortaya çıkan çeşitli tarihi eserlerin sergilendiği müzedir. Müze içerisinde Roma, Bizans, Osmanlı dönemlerine ait farklı mezar stelleri sergilenmektedir. Özellikle onur taşları ve sütun kaideleri ise en çok dikkat çeken tarihi eserlerdendir. Açık Hava Müzesi'nde yer alan tarihi eserler, adından da belli olduğu üzere açık havada uzun ve geniş ağaçlarla çevrelenmiş bir alanda halka sunulmaktadır. Müzenin diğer adı ise Arkeopark'tır.

İbrahim Müteferrika Kâğıt Müzesi

İbrahim Müteferrika Kâğıt Müzesi, Yalova şehir merkezine bağlı Bahçelievler Mahallesi'nde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 4 km uzaklıktadır. İbrahim Müteferrika Kâğıt Müzesi, Osmanlı Dönemi'nin ilk matbaacısı olan İbrahim Müteferrika adına yapılmıştır. Türkiye'nin ilk kâğıtçılık tarihi müzesi olduğu için şehrin önemli tarihi yapıları arasında yer almaktadır. 2013 senesinde hizmete açılan müze, kâğıdın tarih boyunca ilerlemesine görsel bir açısı sağlamaktadır. Müze içerisinde İbrahim Müteferrika'nın el yazma eserleri, Osmanlı Dönemi'ne ait birçok el yazması ve el yapımı kâğıtlarla alakalı eserler sergilenmektedir.

Tigem Atatürk ve Çocuk Müzesi

Tigem Atatürk ve Çocuk Müzesi, Yalova şehir merkezine bağlı Bahçelievler Mahallesi'nde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 3 km uzaklıkta bulunmaktadır. Tigem Atatürk ve Çocuk Müzesi, Baltacı Çiftliği Köşkü ve Yalova Müzesi olarak da bilinmektedir. Müzenin 19.yüzyılın başlarında yapıldığı tahmin edilmektedir. Gazi Mustafa Kemal Atatürk'ün Yürüyen Köşk'ü yaptırmamasından önce konakladığı köşklere biri olarak ün kazanmıştır. 1981 senesinde restore edildikten sonra iç bölümü, Atatürk ile ilgili pek çok eşya ile donatılmıştır. Müze, daha çok modern iç dekorlara ev sahipliği yapmaktadır. Atatürk ile ilgili resim, eşya gibi pek çok tarihi eseri yakından görebilmeniz mümkündür. Ayrıca çocuk müzesi olarak da hizmet verdiği için çocukların ilgisini çekecek pek çok eşya da bulunmaktadır.

Kara Kilise

Kara Kilise, Yalova'nın Çiftlikköy ilçesinde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 5 km uzaklıkta bulunmaktadır. Kara Kilise, Yalova'nın simgesel yapıları arasında yer almaktadır. Tarihi kaynaklara göre Erken Bizans Dönemi'nde yapılmıştır. Haç planı mimarisiyle inşa edilen kilisenin yapımında tuğla kullanılmıştır. Geniş bir kapıya ve beşik tonozlara sahiptir. Kara Kilise, yapıldığı dönemde önce hamam olarak kullanılmış sonrasında kiliseye dönüştürülmüştür. Kubbesi 5,5 m olan yapının uzun tarafı 13 metre, eni ise 10 metredir. Günümüze sadece yapının kubbesi ve kemerleri sağlam bir şekilde ulaşmıştır.

Tarihi Kilise

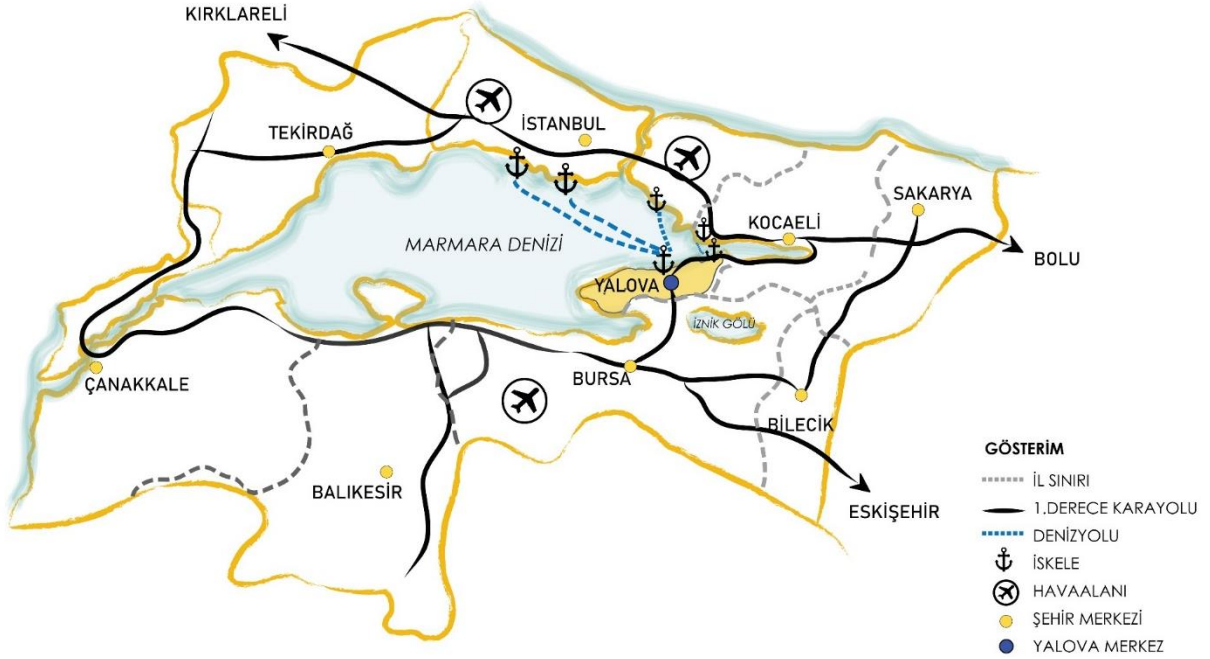
Tarihi Kilise, Yalova'nın Çınarcık ilçesinde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 5 km uzaklıktadır. Tarihi Kilise, Azize Paraskevi Kilisesi olarak da bilinmektedir. Osmanlı zamanlarından kaldığı düşünülen yapı, dikdörtgen bir planla inşa edilmiştir. Yapımında taş, tuğla ve dağınık moloz kullanılmıştır. Günümüzde şahsa ait bir yapı olduğu için ziyaret edilmesi mümkün değildir.

Kurşunlu Hamamı

Kurşunlu Hamamı, Yalova'nın Termal ilçesinde yer almaktadır. Şehir merkezine yaklaşık olarak 13 km uzaklıktadır. Kurşunlu Hamamı, Yalova tarihi gezi listenize eklemeniz gereken yerler arasındadır. Bizans Dönemi'nde İmparator Jüstinyen'in isteği üzerine inşa edilmiştir. O dönemde yaşanan doğal afetler sebebi ile yapı büyük zarar görmüştür. 1900 senesinde ise Osmanlı Dönemi'nin önemli padişahlarından biri olan 2.Abdülhamid tarafından restore ettirilmiştir. Hamam içerisinde sıcak termal havuzundan, saunasına kadar bütün termal hizmetler yer almaktadır.

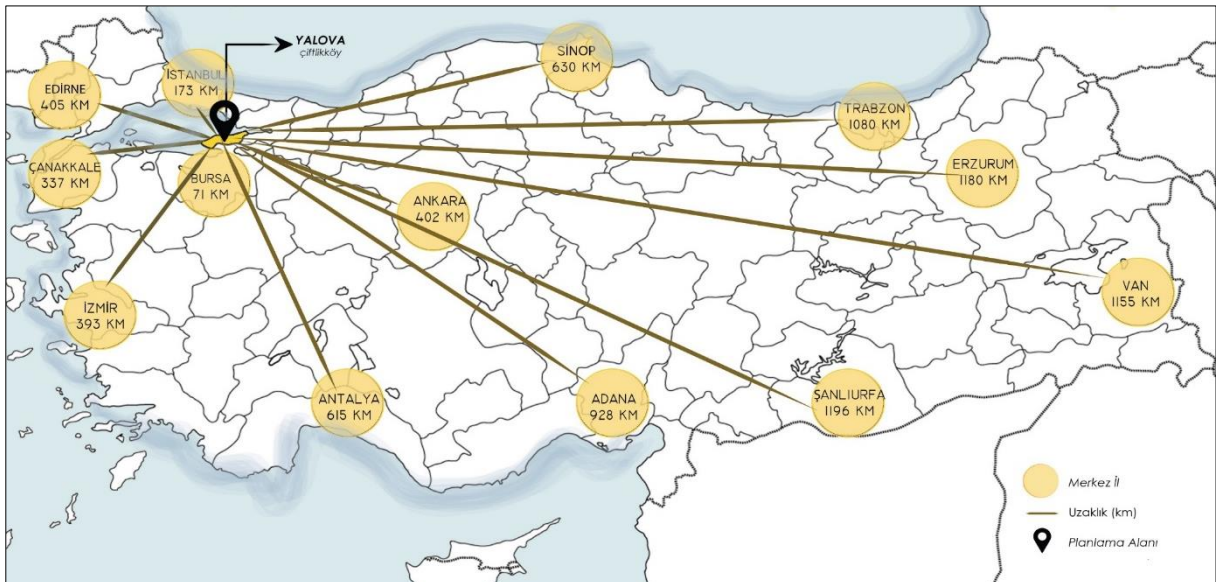
1.2.6. Kent İçi ve Dışı Ulaşım Bağlantıları ve Uzaklıkları

Karayolu, denizyolu ve havayolu imkanları ile diğer illere bağlı olan Yalova, ulaşımında coğrafi konumu ve İstanbul, Kocaeli ve Bursa gibi merkezlere olan yakınlığı ile birçok avantajlara sahiptir. Kente karayolu ve denizyolu ile yoğun yolcu giriş çıkışı olmaktadır. Yalova, Avrupa ve İstanbul'un Ege ve Akdeniz'e geçiş yolu üzerinde önemli bir konuma sahiptir.



Şekil 3: Çevresel İlişkiler ve Ulaşım Bağlantıları

Yalova'da gerek ilçelere olan bağlantılar gerekse komşu illere olan bütün bağlantılar karayolu ile sağlanmaktadır. Yalova'nın güneyinde yer alan Bursa İli ile olan karayolu bağlantısı Samanlı dağları üzerinden geçmesi sebebiyle hem virajlı hem de inişli-çıkışlıdır. O-33 İstanbul-İzmir Otoyolu'nun tamamlanmış olup bu yol, Yalova-Bursa bağlantısında alternatif bir güzergah niteliğindedir. Yalova-Bursa bağlantısı ile Yalova'dan İç Anadolu Bölgesine ve Ege ile Akdeniz Bölgelerine de ulaşmak mümkündür. Yalova-İzmit karayolu bağlantısı ise, Yalova'nın aynı zamanda İstanbul'a ve İç Anadolu'ya açılan diğer önemli bağlantısıdır. (Bkz: Harita 5: Ulaşım Ağındaki Yeri)



Şekil 4: Çiftlikköy İlçesinin Merkez İllere Uzaklığı

Tablo 12: Çiftlikköy İlçesinin Önemli İl Merkezlerine Uzaklığı

İller	Uzaklık (Km.)
Yalova	5 Km.
İstanbul	173 Km.
İzmit	60 Km.
Bursa	71 Km.

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü / Mesafe Sorgulama

Yalova, bir kıyı ili olması sebebiyle denizyolu ulaşımına açık olup genellikle Yalova-İstanbul arasında yolcu ve yük taşımacılığı yapılmaktadır. 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, Armutludan Yenikapı ve Bostancıya deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Ayrıca Yalova'dan Yenikapı'ya ve Pendik'e feribot ve Topçular'dan Eskişehir'a arabalı vapur seferleri yapılmaktadır. Aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi deniz yolu güzergahları arasında 140 dk ile en uzun yolculuk süresi Yalova-Sirkeci hattına, en kısa yolculuk süresi 30 dk ile Yalova-Kartal hattına aittir.

Tablo 13: Yalova Denizyolu Ulaşımı

Ulaşım Hattı	Ulaşım Türü	Yolculuk Süresi (dk)
Yalova-Yenikapı	Hızlı Feribot	60
Yalova-Kartal	Deniz Otobüsü	30
Topçular-Eskişehir	Feribot	40
Yalova-Sirkeci	Yolcu Vapuru	140
Yalova-Kartal	Yolcu Vapuru	70
Yalova-Pendik	Feribot	40
Armutlu-Yenikapı-Bostancı	Deniz Otobüsü	60

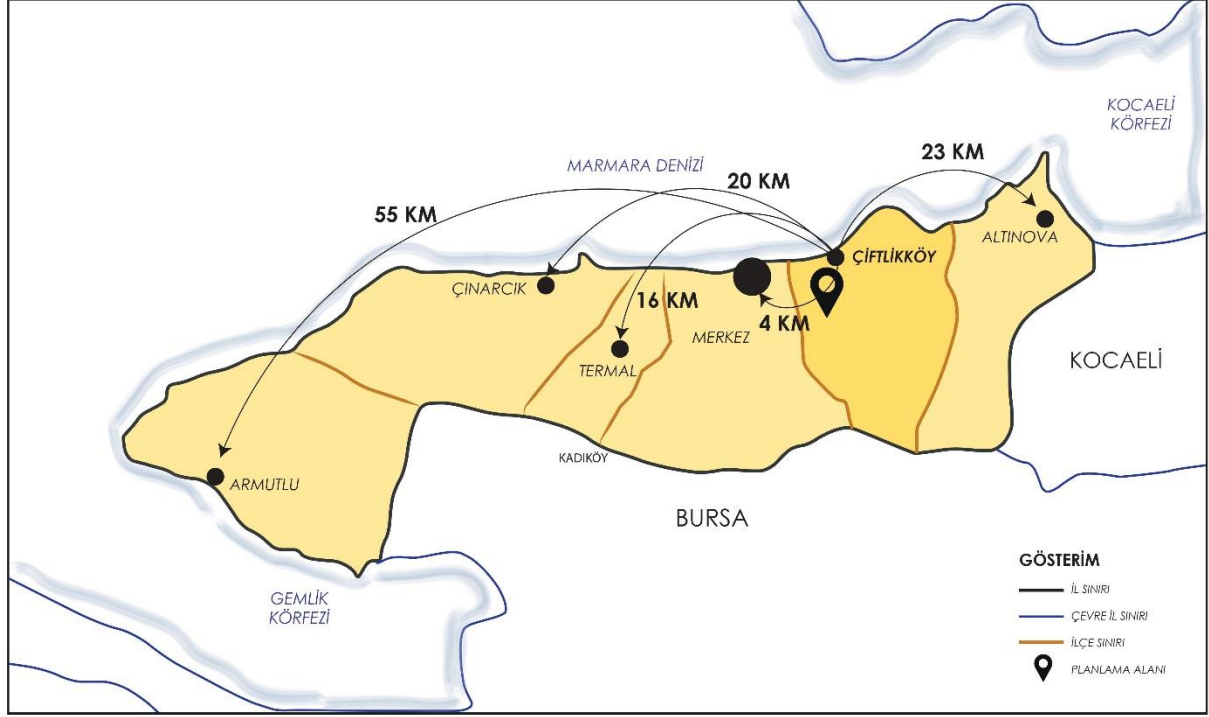
Yalova'da 9 Kasım 1996 tarihinde yat limanı inşaatına başlanılarak 2010 yılında tamamlanmıştır. Konumu itibarı ile Karadeniz ve Ege Denizi arasında seyir eden yatların transit duraklama noktasıdır. 100 tonluk lifte sahip çekek sahası ile Marina, deneyimli kadroya sahip bakım – onarım atölyeleri ve ihtiyaçlarına cevap verebilecek donanımda yat marketi ile de yat sahiplerinin tercih edeceği bir noktadır.

Yalova, bugün için havayolu ulaşımı imkanına sahip değildir. Fakat Hava Harp Okulu'na ait olan Yalova-Kocaeli karayolu üzerinde bir adet askeri havaalanı bulunmaktadır.

Ayrıca Yalova konum olarak İstanbul'a yakın olması sebebi ile 52 km mesafedeki Sabiha Gökçen Hava Limanını ve 96 km mesafedeki Atatürk Hava Limanını rahatlıkla kullanabilmektedir. Yalova ili konum itibarı ile demiryolları ağının dışında kalmaktadır.

Çiftlikköy İlçesi konum itibarı ile D130 Karayolu üzerinde yer almaktadır. İstanbul ile Güney Marmara ve Ege Bölgesindeki tüm illere karayolu taşımacılığı bu yol üzerinden yapılmakta olduğundan yoğun bir araç trafiği mevcuttur. İstanbul-İzmir otoyolunun faaliyete girmesi Yalova'nın ve özellikle Çiftlikköy ilçesinin komşu illerle olan ulaşım bağlantısını güçlendirmiştir. İstanbul-İzmir otoyolunun tamamlanması ile kent içinde ağır vasıta yoğunluğu çevreyoluna aktarılmış ve kent merkezi bu anlamda kısmen rahatlamıştır.

Planlama alanına ulaşım ise konumu itibariyle Yalova – İzmit karayolu üzerinde Yalova istikametinde bulunmaktadır. Çiftlikköy merkeze 1 km. ve Yalova merkeze 5 km. uzaklıkta yer almaktadır.



Şekil 5: Çiftlikköy İlçesinin Diğer İlçelere Uzaklığı

Tablo 14: Çiftlikköy İlçesinin Çevre İlçelere Uzaklığı

İlçeler	Uzaklık (Km.)
Çınarcık	21 Km.
Termal	17 Km.
Armutlu	53 Km.
Altınova	17 Km.
Orhangazi	25 Km.

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü / Mesafe Sorgulama

1.3. EKONOMİK YAPI

Yalova ili, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü tarafından 2017 yılında hazırlanan “İllerin ve Bölgelerin Sosyo–Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması” na göre ise 81 il içinde 0.796 gelişmişlik endeksi ile 12. sırada, 2. kademe gelişmiş iller arasında bulunmaktadır. Yine 2017 yılından Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan “İlçelerin Sosyo–Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması” na göre Yalova ilinde bulunan ilçelerin gelişmişlik grubu ve gelişmişlik endeksleri Tablo 15 ve 16’da verilmiştir.

Tablo 15: İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (2017)

İller	2017 Yılı Gelişmişlik Göstergesi	
	Sege Sırası	Sege Endeks Değeri
İstanbul	1	4.051
Ankara	2	2.718
İzmir	3	1.926
Kocaeli	4	1.787
Antalya	5	1.642
Bursa	6	1.336
Eskişehir	7	1.278
Muğla	8	1.175
Tekirdağ	9	1.014
Denizli	10	0.923
Yalova	12	0,796

Tablo 16: Yalova İline Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (2017)

İlçeler	872 İlçe İçindeki Sıralaması	Gelişmişlik Grubu	Gelişmişlik Endeksi
Merkez İlçe	94	2	1,288
Çiftlikköy	223	2	0,557
Çınarcık	241	3	0,467
Altınova	260	3	0,370
Armutlu	293	3	0,252
Termal	395	3	-0,035

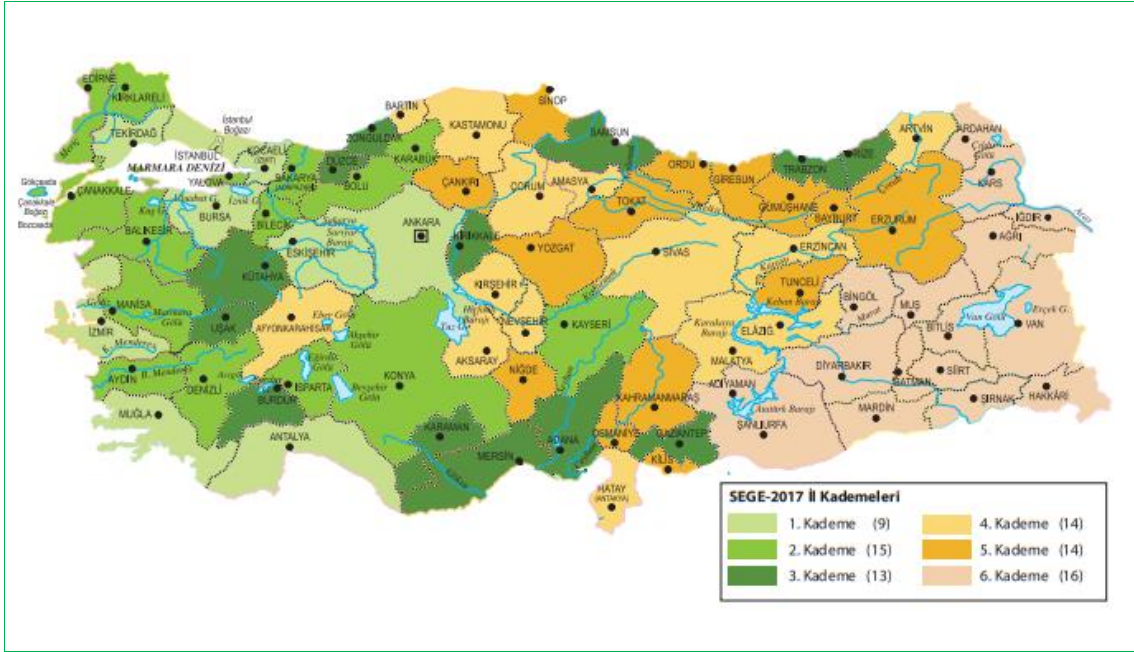
Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü, İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması, SEGE-2017

Tablo 16’de görüldüğü üzere Çiftlikköy İlçesi 2. gelişmişlik grubu içindeki ilçeler içinde yer almakta olup, ilçenin gelişmişlik endeksi 0,557’dir.

Yalova İli’nin ekonomisi temel olarak tarım sektöründe çiçekçilik ve seracılık, sanayi sektöründe ulaşım araçları imalatı, tekstil, kimya ve kâğıt gibi alanlar ile hizmet sektöründe toptan-perakende ticaret, sosyal hizmetler ve turizm sektörüne dayanmaktadır. İlde plastik, tekstil, elyaf, kimya, dondurulmuş gıda, kâğıt ürünleri, ambalaj ve otomotiv yedek parçası konusunda üretim yapan sanayi kuruluşları faaliyetlerini sürdürmektedir.

Ekonomik gelirlerin önemli bir kısmını tarım ve turizm sektöründen elde edilen gelirler oluşturmaktadır. Seracılık ve süs bitkileri üretimi; kapsadığı alan bakımından küçük paya sahip olmakla birlikte; tarımsal üretimde sağladığı ekonomik girdi bakımından yüksek bir paya sahiptir. Ülke kesme çiçek üretiminin yaklaşık % 25’lik bölümü Yalova tarafından gerçekleştirilmektedir. Yapılan üretim sadece yurt içi pazarlarda tüketilmemekte, aynı zamanda ihracat yapılmaktadır.

Yazlık turizminin önem taşıdığı Yalova'da özellikle Çiftlikköy ve Çınarcık kıyı şeridinde yazlık siteler yoğun olarak bulunmaktadır. Ayrıca Termal ve Armutlu kaplıcaları turizm gelir kaynakları arasında bulunmaktadır. Yalova Esnaf ve Sanatkarlar Odaları Birliği'ne, merkez ilçede 10, Altınova'da 1, Armutlu'da 1, Çiftlikköy'de 2, Çınarcık'da 2 ve Termal'de 1 adet olmak üzere toplam 17 adet meslek odası kayıtlı olup, bunların faal üye sayısı 6.038'dir. İlde, 1.731 adet şahıs şirketi, 2.174 adet de sermaye şirketi mevcuttur. Yine ilde, 126'sı yapı kooperatifi, 53'ü esnaf ve sanatkar kooperatifi, 1'i tüketim kooperatifi, 38'i de tarımsal amaçlı kooperatif olmak üzere toplam 218 adet kooperatif bulunmaktadır. 2010 yılı itibarıyla, 10.153 adet tescilli işyeri ve toplam 46.299 aktif sigortalı bulunmaktadır.



Şekil 6: SEGE 2017 Türkiye Gelişmişlik Kademeleri Haritası

1.3.1. Sanayi ve Ticaret

Yalova İlinde plastik, tekstil, elyaf, mermer, kimya, dondurulmuş gıda, kâğıt ürünleri, ambalaj ve otomotiv yedek parçası konusunda üretim yapan sanayi kuruluşları faaliyetlerini sürdürmektedir. İlde bulunan sanayi kuruluşlarının iş kollarına göre dağılımı şu şekilde belirtilebilir; yat ve gemicilik sektöründe 26, gıda sektöründe 18, tekstil sektöründe 18, kimya sektöründe 12, plastik sektöründe 10, inşaat sektöründe 5, maden sektöründe 9, orman ürünleri sektöründe 19, makine ve metal sektöründe 22, sağlık sektöründe 3, otomotiv sektöründe 1 ve reklam sektöründe 1 adet olmak üzere toplam 144 adet sanayi sicil belgesi alan firma mevcuttur. Sadece bu firmalarda 6.645 kişi çalışmaktadır. Yalova İli'nde büyük ölçekli sanayi tesisleri özellikle ilin doğu kesiminde yoğunlaşmış bulunmaktadır. Başbakanlık TÜİK'in 2022 yılı verilerine göre, (GSİS, 2002) ilde 18.337 kişi imalat sanayi sektöründe çalışmaktadır. Bu rakam da toplam istihdamın yaklaşık olarak % 25'ine denk gelmektedir.

Söz konusu çalışanların % 60'ı 1-9 kişilik küçük işletmelerde, % 13'ü 10-49 kişilik işletmelerde, % 6'sı 50-150 kişilik işletmelerde, % 3'ü 151-250 kişilik işletmelerde ve % 18'i de 251 kişiden daha büyük çalışanı olan işletmelerde çalışmaktadır. Yalova da sanayi sicil belgesi sahibi belli başlı 144 adet sanayi kuruluşunda istihdam edilen toplam kişi sayısı 6.645 kişidir. En fazla istihdam 1.791 kişi ile tekstil sektöründe bulunmaktadır. Tekstili 803 çalışan ile gemicilik sektörü ve 448 çalışan ile kâğıt sektörü izlemektedir.

Yalova'da; Çiftlikköy/Taşköprü Sanayi Sitesi ve Merkez/Kirazlı Sanayi Sitesi olmak üzere toplu işyeri niteliğinde inşa edilmiş iki adet küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Bu iki

küçük sanayi sitesinde yaklaşık 1.125 küçük sanayi işletmesi faaliyet göstermektedir ve 2.050 kişi çalışmaktadır.

Yalova'daki sanayi kuruluşları kendi sahalarında ülkemizin en önemli kapasiteye sahip büyük ölçekli kuruluşlarıdır. İlde önemli ölçüde istihdam yaratır ve il ekonomisine katkıda bulunmaktadır. Tekstil ve kimya sanayinde faaliyet gösteren bu yatırımların tümü özel sektöre aittir. İlde Sanayiciler Derneği'ne kayıtlı önemli kuruluşlar Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş., Aktops Tekstil San. Tic. A.Ş., Ak-Kim Kimya San. A.Ş., Ak-Al Tekstil San. A.Ş., Ak Enerji Elektrik Ür. Otop. Gr. A.Ş., İstanbul Elyaf ve İplik San. Tic. A.Ş., İpek Kağıt San. ve Tic. A.Ş., SCA Packaking Amb. San. ve Tic. Ltd. Şti.

Altınova İlçesi sahil bölümünde 4,2 km'lik bir sahil şeridinde kurulmaya başlayan 46 adet tersanenin yasal prosedürleri aşılmış, dolgusu tamamlanmış, 26 adet tersane imalata başlamıştır. Yan sanayi ile birlikte yaklaşık 20.000 kişiye iş olanağı yaratması beklenen tesisler, Yalova ve çevresinin işsizlik sorununun çözümünde büyük katkılar sağlayacaktır. 2022 yılı itibarıyla, toplam 26 adet tersane faaliyete başlamış ve yaklaşık olarak 6.500 kişi bu tersanelerde çalışmaktadır.

1.3.2. Tarım

Yalova İli CORINE istatistik verilerine göre, 2000-2006 yılları arasında arazi kullanım değişikliği en fazla yapay bölgelerde artış, tarım alanlarında azalma şeklinde tespit edilmiştir. Orman yeri ve yarı doğal alanlarda 34 ha azalmıştır. Su yapılarında değişim gözlenmemiştir. Yalova ili, son yıllarda oldukça artan sanayisi ve nüfusu ile dikkat çekmektedir. Yalova ili verilerine bakıldığında, yapay alanlardaki artış tarım alanları ile orman yeri ve yarı doğal alanların azalmasının sebebi olarak değerlendirilebilir. Tarımsal alanlar içinde değerlendirilen mera alanları 2000 yılında 814,03 ha iken 2006 yılında 709,79 ha olarak tespit edilmiştir.

Yalova'da eğim çoğunlukla %12'nin üzerinde ve doğal örtü de nispeten tahrip edilmiş olduğundan toprakların %75,7'si erozyondan şiddetli şekilde etkilenmiştir. Dolayısıyla toprakların büyük çoğunluğu sıg veya çok sıg'dır. Ayrıca sarp eğimli 3.384 hektarlık kısımda kayalık vardır. Toprakların 2.804 hektarında drenaj yetersiz, 772 hektarında bozuktur. Buralar çoğunlukla tarım alanıdır. İlin 84.700 hektar olan toplam alanının % 26,2'si (22.173,80 ha) tarım alanı, % 0,27'si (230,15 ha) su kütlesi, %55'i (46.613 ha) ormanlık alan, % 0,18'si (152,00 ha) su kütlesi, % 8,75'i (7.416,00 ha) çayır ve mera alanı ve % 9,60'ı (8.117,05 ha) yerleşim bölgeleri olarak kullanılmaktadır.

Tarım yapılan arazilerin % 28'i tarla alanı, % 54'ü meyve – bağ arazisi, % 6' sı sebze bahçeleri, % 12'si nadas alanlarından oluşmaktadır. Yalova İli arazi kullanımı haritası Harita 2'de görülmektedir. Haritadan da görüleceği üzere, ilin özellikle güney ve güneybatı kesimleri ormanlarla kaplıdır. Ekili ve dikili alanlar ise özellikle kıyı bölgelerinde ve ilin doğu kesimlerinde yoğunlaşmış bulunmaktadır. İl sınırları içinde 221.738 dekar tarım alanında yaklaşık 5,778 çiftçi ailesi tarımla uğraşmaktadır. İlin tarım geliri daha çok meyvecilik, çiçekçilik ve seracılığa dayanmaktadır.

Yalova İli'nde son yıllarda tarım alanında kültür mantarcılığı, taze sebze seracılığı, kivi yetiştiriciliği (2002 yılı üretimi 651 ton iken 2007 yılı üretimi 5.220 tona yükselmiştir. Yalova İli'nin Türkiye kivi üretimindeki payı % 25'e yükselmiştir. 2000-2007 yılları arasında üretimde meydana gelen gelişim Şekil 5'de görülmektedir.) ve özellikle süs bitkileri yetiştiriciliği, hayvancılık sektöründe de kültür ırkı süt inekçiliği, Merinos ve Kıvırcık ırklarının bulunduğu koyunculuk, besi sığırcılığı, tavukçuluk ve arıcılık büyük gelişme göstermektedir.

Ayrıca dondurulmuş ve soğutulmuş ürünlerin üretimi de gelişmeye başlamıştır. Dondurulmuş meyve ve sebze sanayi mevcuttur. Tarım ve tarıma dayalı sanayinin ihtiyacı olan temel mal ve hizmetleri üretmek amacı ile gelişen tarım teknolojisini Türk çiftçisinin ve halkının hizmetine daha rahat sunabilmek amacıyla, Atatürk tarafından Atatürk Tarım İşletme Müdürlüğü kurulmuştur. Meyve, sebze, süs bitkileri bağ gibi tarımsal ürünler üzerine bilimsel araştırma programlarını ilerletmek, bölgede yetiştirilen ürünlere ait problemleri çözmek, fidanlıklara ve çiftçilere hastalıktan arındırılmış anaç materyal sağlamak ve diğer tarımsal sorunları çözmek amaçlarıyla kurulmuş olan Atatürk Bahçe Kültürleri Merkez Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü, Yalova çiftçisine büyük destek olmaktadır.

Yalova İli'nde son yıllarda Organik Tarım, büyük gelişme göstermektedir. 2005 ve 2006 yıllarında 21 olan Organik Tarıma Sertifikasyon Sisteminde Kayıtlı Çiftçi sayısı, 2009 yılında 129'a yükselmiştir. Organik Tarım alanı da 300 dekardan 1.566 dekara yükselmiştir. Bu alanlarda bulunan toplam 33.816 adet ağaçtan yaklaşık 494 ton organik ürün elde edilmiştir. İl genelinde 565 adet organik arı kovani bulunmaktadır. Armutlu İlçesi Mecidiye Köyü'nde Eko-Pansiyon İşletmeciliği başlatılmış olup, 2005 yılından bu yana hizmet vermektedir. Yalova İli genelinde, organik tarım yapılan alanın 2010 yılında 5.000 dekara çıkarılması hedeflenmektedir.

2005 yılı Haziran ayından itibaren uygulamaya konan “Armutlu-Çınarcık Organik Tarım Havza Projesinin” 2007 yılında sınırları tüm Yalova'yı kapsayacak şekilde genişletilerek “Yalova Organik Tarım Projesi” olarak yeniden adlandırılmıştır.

Organik tarım alanlarında ve ormanlarda organik arıcılığa başlanmış olup, floranın yeterli olacağı ölçüde Yalova'ya özgü kestane-ıhlamur balının organik bal olarak pazara arzı sağlanacaktır. 2009 yılı Mayıs ayı itibariyle, Yalova İli genelinde 11 köyden (Sermayecik, Kazımiye, Kirazlı, Güneyköy, Kadıköy, Akköy, Şenköy, Mecidiye, Hayriye, Selimiye ve Fıstıklı) 129 çiftçi 1566 da alanda, 8 arıcı da 565 kovan ile kontrol ve sertifikasyon sistemine kayıtlı bulunmaktadır. İlde organik olarak en yüksek üretim miktarına sahip ürün zeytindir. İkinci sırada çilek, üçüncü sırada ise kıvırcık gelmektedir. İlin toplam organik ürünler üretim miktarı yaklaşık 494 ton olarak gerçekleşmiştir.

1.3.3. Hayvancılık

Yalova'da hayvancılık faaliyetleri yeterli düzeyde değildir ve fazla gelişmemiştir. Mahdut miktarda büyükbaş, küçükbaş, kümes hayvancılığı ve arıcılık yapılmaktadır. İlde Büyükbaş ve Küçükbaş hayvancılık Merkez İlçe ve Çiftlikköy İlçesinde, Tavukçuluk ise Merkez İlçe ve Altınova İlçelerinde yoğun olarak yapılmaktadır. Özellikle Armutlu ve Esenköy bölgelerinde balıkçılık yoğun olarak yapılmakta ve ekonomik faaliyetler arasında yer almaktadır. Ayrıca Kurtköy, Üvezpınar ve Elmalık köylerinde tatlı su balığı yetiştirilmekte ve bu yörelerde özellikle alabalık üretimi gerçekleştirilmektedir.

Yalova İli'nin tüm köylerinde çeşitli yoğunluklarda arıcılık faaliyetleri yapılmaktadır. İlde yıllar itibariyle bal üretim miktarı aşağıdaki grafikte görülmektedir. 1995 yılında 41 ton olan bal üretimi, 2012 yılında 6 kat artarak 250 tona yükselmiştir.

1.3.4. Turizm

Yalova gerek coğrafi konumu gerek tarihi ve arkeolojik zenginlikleri ve gerekse doğal güzellikleri bakımından bir turizm kenti olarak adlandırılabilir. İl, İstanbul, Kocaeli ve Bursa'nın tam ortasında bulunmakta olup, bu açıdan önemli bir turizm potansiyeline ve hinterlandına sahiptir. Turizm sektörünün kent ekonomisinde önemli bir yeri vardır. Özellikle Termal, Çınarcık ve Armutlu ilçelerinde ekonomi büyük ölçüde turizme dayalıdır. Sahil kesimi kıyı ve koyları, Delmece Yaylası, Erikli ve Sudüşen Şelaleleri, Armutlu ve Termal İlçeleri'nde bulunan kaplıcalar bunların başında gelmekte olup, bu yerler ilin turizm gelirlerini arttırabilecek alanlardır. Yazlık turizminin önem taşıdığı Yalova'da Çınarcık plaj turizmi, Termal ve Armutlu ilçeleri ise termal turizm ile ön plana çıkmaktadır. Termal ve Armutlu kaplıcaları, turizm gelir kaynakları arasında önemli bir yere sahiptir.

1.4. DEMOGRAFİK YAPI

Yalova İli devamlı göç alan bir ildir. Nüfus yapısı büyük ölçüde Karadeniz kökenli ve Balkan göçmeni vatandaşlarımızdan oluşmaktadır. Türkiye'nin her bölgesinden göç almakla beraber, il olmasının da etkisiyle özellikle Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nden aldığı göçlerle son yıllarda nüfusta büyük bir artış yaşanmış, 17 Ağustos 1999 Doğu Marmara Depremi ile bu göç bir ölçüde azalmıştır. Kurtuluş Savaşı döneminde Kafkasya ve Balkanlar, Cumhuriyet döneminde ise Türkiye'nin her bölgesinden göçlerin olması ve son yıllarda da Güneydoğu Anadolu Bölgemizden yoğun göçlerin olması, nüfusun oldukça farklı gelir düzeyine sahip insanlardan oluşmasına ve Yalova'nın farklı bir kültürel ve kozmopolit yapıya bürünmesine yol açmıştır. İlin doğal ve göçlerden meydana gelen nüfus artışlarına paralel olarak, inşaat sektöründe hızlı gelişme görülmüştür. Yalova'nın İstanbul'un turistik banliyösü konumunda olması nedeniyle ilde önemli sayıda yazlıkçı bulunmaktadır.

Cumhuriyet döneminde Yalova'nın nüfusu 1927-2023 yılları arasında yapılan bütün nüfus sayımlarında kesintisiz olarak artmıştır. Bununla birlikte ilde nüfus artış hızının istikrarlı olduğu pek söylenemez. Yalova'nın nüfusu bir süreliğine 17 Ağustos 1999 Doğu Marmara Depremi'nden etkilenmiş ve nüfus artış hızı azalmıştır. Ancak bu durum fazla uzun sürmemiştir. 1935 yılında 16.840 olan Yalova nüfusu, 1970 yılında 42.589'a, 2023 yılında da 304.780'e yükselmiştir. Başka bir deyişle Yalova nüfusu 1935-2023 yılları arasında yaklaşık olarak yaklaşık 18 kat artmıştır. İlde nüfus artış hızının yüksek seyretmesinin en önemli nedeni, göç ile gelen nüfus miktarının yüksekliğidir. 2014-2023 yılları arasında Yalova İli'ne toplam 160,927 kişi göç ederek gelmiş, aynı dönemde 115,917 kişi ise Yalova'dan başka illere göç etmiştir.

Tablo 18: Yalova İli Aldığı Verdiği Göç Bilgileri (2014-2023)

Yalova	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Göç Farkı
2014	14,680	11,064	3,616
2015	13,834	11,497	2,337
2016	12,825	10,493	2,332
2017	15,754	10,719	5,035
2018	16,232	12,905	3,327
2019	14,531	12,824	1,707
2020	14,661	10,281	4,380
2021	16,965	11,564	5,401
2022	18,466	12,007	6,459
2023	22,979	12,563	10,416

Kaynak: 2023 Yılı ADNKS Sonuçları

Ülke ve bölgeler itibarıyla 2000–2023 yılları arasındaki nüfus gelişimi Tablo 18’de verilmiştir. Türkiye nüfusu son 23 yıllık dönemde yapısal bir değişiklik göstermiştir. Kentsel yerleşmelerde nüfus artarken kırsal alanların nüfusunda düşüş kaydedilmiştir. Bunun en önemli nedeni 6360 sayılı kanun ile birlikte büyükşehir ilan edilen illerdeki kırsal nüfusun kentsel nüfus olarak değiştirilmesidir. Marmara Bölgesi’nin 2000–2023 yılları arasındaki toplam, kentsel ve kırsal nüfus artışları incelendiğinde, bölgenin toplam nüfusu ve kentsel nüfusunun artmasına rağmen kırsal nüfusta büyük bir oranda azalma olduğu görülmektedir.

Tablo 19: Bölgelerin Şehir ve Köy Nüfusları ve Yıllık Nüfus Artış Hızları (2000-2023)

Bölgeler	2000			2023		
	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy
Türkiye	67.803.927	44.006.184	23.797.743	85.372.377	79.399.292	5.973.085
Doğu Anadolu	6.137.414	3.255.896	2.881.518	6.068.540	4.786.504	1.282.036
Anadolu	11.608.868	8.039.036	3.569.832	12.568.967	11.720.406	848.561
Güneydoğu Anadolu	6.608.619	4.143.136	2.465.483	9.410.624	8.775.319	635.305
Karadeniz	8.439.213	4.137.466	4.301.747	7.463.804	5.878.690	1.585.114
Marmara	17.365.027	13.730.962	3.634.065	2.8062.573	27.301.653	760.920
Ege	8.938.781	5.495.575	3.443.206	10.946.780	10.409.383	537.397
Akdeniz	8.706.005	5.204.203	3.501.802	1.0851.089	10.527.337	323.752

Kaynak: TÜİK 2000 Nüfus Sayımı Sonuçları. 2023 Yılı ADNKS Sonuçları

Yalova ilinin toplam nüfusu, kırsal nüfusu ve kentsel nüfusu 2000–2023 yılları arasında dalgalı bir seyir izlemiştir. Yalova ilinin 2023 yılında 2000 yılına göre kırsal nüfusu azalmış, toplam nüfusu ve kentsel nüfusu ise artmıştır. 2000-2023 yılları arasında Türkiye, Marmara Bölgesi, Yalova ili ve Çiftlikköy ilçesi nüfus gelişimi Tablo 20’de sunulmuştur.

Tablo 20: Türkiye, Marmara , Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi (2000–2023)

		Türkiye	Marmara	Yalova	Çiftlikköy
2000	Kentsel	44.006.184	13.730.962	98.661	9.622
	Kırsal	23.797.743	3.634.065	69.932	15.167
	Toplam	67.803.927	17.365.027	168.593	24.789
2007	Kentsel	49.747.859	6.540.248	122.075	15.290
	Kırsal	20.838.397	2.929.460	59.683	8.756
	Toplam	70.586.256	9.469.708	181.758	24.046
2010	Kentsel	56.222.356	7.764.661	139.388	17.520
	Kırsal	17.500.632	2.240.994	64.353	9.249
	Toplam	73.722.988	10.005.655	203.741	26.769
2015	Kentsel	72.523.134	10.124.962	167.558	27.263
	Kırsal	6.217.919	761.839	65.451	6.831
	Toplam	78.741.053	10.886.801	233.009	24.094
2023	Kentsel	79.399.292	27.301.653	220.802	45.967
	Kırsal	5.973.085	760.920	83.978	7.891
	Toplam	85.372.377	28.062.573	304.780	53.858

Kaynak: TÜİK 2000 Nüfus Sayımı Sonuçları. 2023 Yılı ADNKS Sonuçları

Tablo 20’de gösterilen süreç içinde Çiftlikköy ilçesinin nüfusu 2000 yılına göre 2023 yılına kadar önemli bir artış göstermiştir. Bu nüfus artışı genel olarak kentsel nüfus üzerinde olmuştur. Kırsal nüfus üzerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

Tablo 21: Yalova İline Bağlı İlçelerin Toplam, Kentsel ve Kırsal Nüfusları (2023)

İlçeler	Toplam Nüfus	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfus	Toplam Nüfusa Oranı (%)	
				Kentsel	Kırsal
Merkez	155,863	130,802	25,061	0.84	0.16
Altınova	33,680	9,715	23,965	0.29	0.71
Armutlu	11,729	9,004	2,725	0.77	0.23
Çınarcık	42,078	21,193	20,885	0.50	0.50
Çiftlikköy	53,858	45,967	7,891	0.85	0.15
Termal	7,572	4,121	3,451	0.54	0.46
Toplam	304,780	220,802	83,978	0.72	0.28

Kaynak: TÜİK 2022 Yılları ADNKS Sonuçları

Yalova ilinde yer alan ilçelerin 2023 yılı nüfusları Tablo 21’de verilmektedir. 2023 yılı itibariyle, il genelinde en fazla toplam nüfus, kentsel nüfus ve kırsal nüfusa sahip olan ilçe Merkez İlçesidir. Merkez ilçenin toplam nüfusunun %84’lük bölümünü kentsel nüfus, %16’lık bölümünü ise kırsal nüfus oluşturmaktadır. Çiftlikköy ilçesine bakıldığında ise ilçenin toplam nüfusunun %85’lik bölümünü kentsel nüfus, %15’lik bölümünü kırsal nüfustur. Çiftlikköy ilçesi 2 Belediye, 8 mahalle ve 9 köyden oluşmaktadır. Çiftlikköy ilçesine bağlı yerleşmelerin 2023 yılı nüfusları Tablo 22’de sunulmuştur.

Tablo 22: Çiftlikköy Belediye, Mahalle ve Köy Nüfusları (2023)

Belediye	Nüfus
Çiftlikköy	45.967
Taşköprü	4.642
Mahalle	Nüfus
500 Evler	2.536
Çiftlik	11.590
M. Akif Ersoy	11.388
Sahil	12.967
Siteler	3.469
Sultaniye	4.017
Taşköprü	3.657
Taşköprü Yeni Mahalle	985
Köy	Nüfus
Burhaniye	175
Çukurköy	467
Denizçalı	220
Dereköy	203
Gacık	486
İlyasköy	452
Kabaklı	185
Kılıç	737
Laledere	324

Kaynak: TÜİK 2023 Yılları ADNKS Sonuçları

1.5. TARİHİ ARAŞTIRMA

1.5.1. Genel Tarihi ve Önemli Olaylar

Anadolu'nun her tarafında olduğu gibi M.Ö 4. ve 3.bin yıllarında bölgede Etiler ile hemcins olan Anadolu kavimleri görülmektedir. M.Ö. 1200 yılları başlarında bu bölgenin egemenliğinde Frig devletini görmekteyiz. Friglerden sonra bu bölgeye Bebryk, Thyn ve Bithyn isimlerini taşıyan birtakım kavimler gelir. M.Ö. 700 yıllarında Kimmerlerin akınlarıyla zayıflayan Friglerin yerine Bithynler egemen oldular. M.Ö. 300.yıllarda bu bölgeye Herakles, Aslepios, Nemf'ler gibi ilah ve ilaheler kaplıca bölgesindeki sanat eserlerinde yer almışlardır. Roma imparatoru Justinian döneminde bu bölgede birçok kilise, saray, sütunlu galeriler ve oteller yapılmıştır. Böylece Romalılar zamanında Yalova, Termal ve çevresi büyük önem kazanır. Çiftlikköy ilçe yöresinin bilinen ilk adı Pylai'dir. Yörede, Helenistik Çağ'dan Bizans Çağı'na Kadar çok sayıda ve değişik zamanlara ait yazıt ele geçirilmiştir. Adına ilk olarak 4. Yüzyılda rastlanmaktadır.

Osmanlı Beyliği'nin kurulduğu bölgeye çok yakın olan Yalova'ya ilk Türk akını 1307'de yapılmış, 1326'da Kara Yalvaçoğlu Bey burayı ele geçirmiştir. İlk yıllarda Yalakova, Yalova gibi adlar verilen bölge daha sonra bugün ki adını almıştır. Bundan sonra bölge Orhan Bey tarafından Gazi Karamürsel'e tımara verilmiştir.16. yüzyıldan itibaren anayolun Dil iskelesi üzerinden geçmesi Yalova'nın önemini arttırmıştır. İldeki su kemerleri, su terazisi, depo ve hamam kalıntıları bu döneme aittir. Evliya Çelebi Yalova ve kaplıcaları hakkında bilgi vermektedir. 1745 tarihinde İbrahim Müteferrika ve Sait Çelebi tarafından Osmanlı İmparatorluğu döneminde ilk kâğıt fabrikası Yalova'da kurulmuştur.

30 Ekim 1918 tarihli Mondros Mütarekesinden sonra Yalova'da Müdafa-i Hukuk Cemiyeti kurularak Milli Mücadelede yer alınmıştır. 1921 yılının ocak ayında TBMM hükümeti Yalova'ya kaymakam göndermiştir. 19 Temmuz 1921 yılında Yalova ve köyleri Yunan ve işbirlikçi yerli Rumların işgalinden kurtarılmıştır.

26 Ağustos 1922'de Büyük Taarruzun başlamasıyla Yalova'da 18. ve 19. taburlar Halit Paşa komutasında düşmana son taarruzu yaparlar. Böylece tümüyle düşmandan temizlenen Yalova ve köyleri geri dönen Türklerin yerleşmesiyle kurtuluşa ulaşır.

Yalova daha sonra Atatürk'ün isteğiyle 1930 tarihinde İstanbul'a bağlı bir kaza durumuna gelir. 31.5.1995 tarih ve 4109 sayılı kanun uyarınca 3.06.1995 tarih ve 550 sayılı K.H.K ile Yalova il olmuştur. Şu anda Yalova iline bağlı 5 ilçe mevcuttur.

Yalova'nın nüfusu 1893 yılında; Balkanlardan, Kırımdan, Bulgaristan'dan, Dağıstan'dan, Yugoslavya'dan, Romanya'dan göç eden vatandaşlarımızla Çerkezler, Gürcüler ile Karadenizlilerden oluşmaktadır. Ayrıca Yalova ilçe olarak İstanbul'a bağlandıktan sonra ulaşımın güçlenmesiyle Türkiye'nin her yerinden göç almıştır. Yalova'ya göç eden toplulukların ekserisi kendi kültürel özelliklerini sürdürmeye çalışmakta ise de oluşan bu kültür mozaigi kaynaşmanın en güzel örneğini teşkil etmektedir.

İldeki Tescilli Yapılar;

Halk Evi Binası-Yalova

- Antik Mermer Eserler-Koru Beldesi-Çınarcık
- Rüstem Paşa Camisi-Yalova
- Yapı Kalıntısı-Kocadere Köyü-Çınarcık

- Yürüyen Köşk-Yalova
- Hamam Kalıntısı-Gacık Köyü-Çiftlikköy
- Termal Su Şehri-Termal
- Kaynak ve Çevresi, Valide Hamamı, Çınar Oteli, Köprü, Yaver Köşkü, Atatürk Köşkü, Termal yolu üzerindeki ve kaplıca içindeki çınar ağaçları, Büyük Otel
- Köprü-Taşköprü-Çiftlikköy
- Termal Karma Sit Alanı (Doğal-Arkeolojik-Tarihi Sit)
- Eski Cami-Armutlu
- Köprü-Armutlu
- Yeni Hamam-Armutlu
- Çeşme-Armutlu
- 24 Adet Konut-Armutlu
- Koza İşletme Binası-Esenköy-Çınarcık
- Eski Hamam-Kaplıca-Armutlu

Çiftlikköy'ün geçmişi oldukça eskiye dayanır. Yörenin bilinen ilk adı Pylai'dir. Yörede, Helenistik Çağ'dan Bizans Çağı'na Kadar çok sayıda ve değişik zamanlara ait yazıt ele geçirilmiştir. Adına ilk olarak 4. Yüzyılda rastlanmaktadır.

I. yüzyılda, bugünkü Hersek Köyü'nün yanında önemsiz bir yerd. Justinien 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 Manuel Komnenos birtakım Hristiyan göçmenleri Pylai'ye yerleştirmiştir. 93 harbinden sonra Bulgaristan'ın Şumnu kasabasından gelenler tarafından iskan edilen bölgeye, 1923'ten sonra Kafkasya'dan gelenler yerleşmiştir. Çiftlikköy, eski Roma İmparatoru Büyük Konstantin'in annesi Helena'nın doğduğu ve adını verdiği Helenapolis şehrinin bulunduğu yerdir. Köydeki Kara Kilise kalıntıları, Helenapolis'in kalıntılarıdır. Çiftlikköy adı, 1932 yılında, Atatürk tarafından verilmiştir.

1.6. Korunması Gereken Alanlar

1.6.1. Tescilli Kültür Varlıkları

Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 31.07.2019 tarih ve 4251 sayılı kararına göre; Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Mahallesi 139 Ada, 5 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan, Şahıs mülkü, sit dışı, SMÖ yapının 2863 sayılı yasanın 6.maddesinin d) bendi uyarınca taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine, koruma grubunun II.grup, koruma alanının ise 138 Ada 5 Parsel, 139 Ada 4Parsel, 140 Ada 11 Parsel, 141 Ada 1 Parsel ve 142 Ada 2 Parsel olarak belirlenmesine, yapıya ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanarak Kurula İletilmesine, tescil edilen taşınmazın plana işlenerek Koruma Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine, 139 Ada 5 Parselin Belediye sokağa bakan bölümünde ve 142 Ada 2 Parselde bulunan Belediye Binasının önünde yer alan antik döneme ait mimari parçaların ise ilgili müze müdürlüğünce belgelenerek uygun görülen bir alanda muhafaza edilmesine, söz konusu alanda can ve mal güvenliğine ilişkin her türlü emniyet tedbirinin mülk sahibi ve ilgili idarece alınmasına karar verildiği bildirilmiştir.

Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 19.02.2020 tarih ve 4550 sayılı kararına göre; Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Siteler (Kuruçeşme) Mahallesi, Kocaeli Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun 22.07.2010 tarih ve 1552 sayılı kararı ile III.Derece Arkeolojik

Sit Alanı olarak tescil edilen, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.02.2012 tarih ve 234 sayılı kararı ile III.Derece Arkeolojik Sit sınırları genişleyen, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.05.2012 tarih ve 416 sayılı kararı ile sit sınırları II. ve III. Derece Arkeolojik sit sınırı olarak güncellenen, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.11.2013 tarih ve 1264 sayılı kararı ile sit sınırları I. Ve III.Derece Arkeolojik sit sınırı olarak güncellenen, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.12.2014 tarih ve 1833 sayılı kararı ile sit sınırları son şekline alan Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.01.2018 tarih ve 3355 sayılı kararı ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı uygun bulunan Çiftlikköy Nekropolü I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarında, I. Derece Arkeolojik sit sınırı içinde bulunan 1541 Ada Parselin sit derecesinin Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 07.11.2019 tarih ve 1300 sayılı kararı gereği III. Derece olarak değiştirilmesine, Genel Müdürlük uzmanlarınca hazırlanan 03.02.2020 tarihli rapor eki ve kadastral harita dikkate alınarak sit alanında bütüncül bir değerlendirme yapılabilmesi için Bursa Müze Müdürlüğüne I. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları genelinde bilimsel amaçlı araştırma ve sondaj kazısı yapılmasına, yapılacak sondaj kazısı sonuçlarının bilimsel bir rapor halinde Kurula iletilmesine karar verildiği bildirilmiştir. Kocaeli KVKB Kurulu' nun 13.04.2023 tarih ve 6472 sayılı karar da ise: özet olarak Çiftlikköy Nekropolü (Birinci Derece) ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarının karar eki kadastral paftada gösterildiği şekli ile tamamının III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak güncellenmesine denilmektedir.

1.6.2. Sit Alanları

Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 24.02.2020 tarih ve E.175035 sayılı yazıya göre; konuya ilişkin hazırlanan uzman raporunda talebe konu alanda yapılan incelemelerde belirlenmiş olan Sit Alanları ve Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları dışında 2863 sayılı yasa kapsamında sayılabilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı belirtilmektedir.

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesinde yapılması düşünülen planlama çalışmalarına yönelik hazırlanan mevcut Sit Alanları ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları listesi ve haritaları yazı ekinde iletilmiş olup, çalışmalarda dikkate alınması gereklidir. Ayrıca 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 6.maddesi kapsamında korunması gerekli kültür varlığının rastlanması halinde, Kanunun 4.maddesi gereği, en yakın Mülki Amire ve Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Tablo 23: Çiftlikköy Sit Alanları

İl Adı	İlçe Adı	Sit Adı
Yalova	Çiftlikköy	Siteler Mahallesi III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
		Kara Kilise I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
		III. Derece Arkeolojik Sit Alanı

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR

2.1. YÖNETİMSEL VERİLER

2.1.1. Kurum Görüşleri

Planlama alan sınırları içinde kalan alana ait kamu kurum ve kuruluşlarının; uygulamaları, yatırım programları ve geleceğe yönelik projelerine ilişkin görüşleri aşağıda sunulmuştur.

Bakanlıklara Bağlı Müdürlüklerden Alınan Görüşler:

Karayolları Genel Müdürlüğü, 1.Bölge Müdürlüğü: 14.01.2020 tarih ve E.11712 sayılı yazısına göre; revizyon imar planı içerisinde yer alan D130 KKNO’lu İzmit Yalova Devlet Yolu’nun ilgili kesimine ait kamulaştırma sınırı ekte sayısal ortamda gönderilmiştir.

Plan çalışmaları yapılırken; kamulaştırma sınırlarının imar planına işlenerek, plan pafta ve lejantında gösterilmesi, kamulaştırma sahasına yönelik herhangi bir plan kararı alınmaması, plan notlarına “Karayoluna cepheli parsellerde Karayolları Genel Müdürlüğü veya ilgili Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.” Hükümünün konulması, Yol Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin başta çekme mesafeleri olmak üzere ilgili hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genele Müdürlüğü, Kocaeli

Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü: 24.02.2020 tarih ve E.175035 sayılı yazıya göre; konuya ilişkin hazırlanan uzman raporunda talebe konu alanda yapılan incelemelerde belirlenmiş olan Sit Alanları ve Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları dışında 2863 sayılı yasa kapsamında sayılabilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı belirtilmektedir.

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesinde yapılması düşünülen planlama çalışmalarına yönelik hazırlanan Mevcut Sit Alanları ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları listesi ve haritaları (.ncz) yazı ekinde iletilmiş olup, çalışmalarda dikkate alınması gereklidir. Ayrıca 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 6.maddesi kapsamında korunması gerekli kültür varlığının rastlanması halinde, Kanunun 4.maddesi gereği, en yakın Mülki Amire ve Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

31.07.2019 tarih ve 4251 sayılı kurum görüşü yazısında; Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Çiftlikköy mahallesi, 139 ada 5 parsel numaralı taşınmaz üzerimde bulunan, şahıs mülkü, sit dışı, SMÖ yapının 2863 sayılı yasanın 6. Maddesinin d) bendi uyarınca taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine, koruma grubunun II.grup, koruma alanını 138 ada 5 parsel, 139 ada 4 parsel, 140 ada 11 parsel, 141 ada 1 parsel ve 142 ada 2 parsel olarak belirlenmesine, yapıya ilişkin röleve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanarak kuruluza iletilmesine, tescil edilen taşınmazın plana işlenerek koruma kurulu müdürlüğüne bilgi verilmesi şeklindedir.

Orman Genel Müdürlüğü, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü, Yalova Orman İşletme

Müdürlüğü: 04.02.2020 tarihli ve E.246947 sayılı kurum görüş yazısında; komisyon kararına ilişkin inceleme raporu ek olarak gönderilmiştir.

28.01.2020 tarih ve 4 numaralı işletme raporunun sonucuna göre; söz konusu alan “Orman Sayılmayan Yer” olup, imar planlarına konu edilmesinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1.Bölge Müdürlüğü: 02.03.2020 tarih ve 141932 sayılı görüş yazısında; revizyon imar planı sınırlarında “Yalova İli Dereleri Yerleşim Yerleri İle Arazilerinin Taşın Korunması ve Master Planı” kapsamında kaldığı belirtilerek:

- Kazımiye derede taşkın kontrolüne yönelik ıslah çalışmalarına başlanmış olup Yalova - Kocaeli karayolundan membaya doğru yaklaşık 1660 m’lik kısmında taşkın tesisi inşa edilmiştir. Taşkın tesisi Q500 debisine göre tasarlanmış olup, yerleşim yerleri için hesap kriteri olarak alınan bu debi baz alındığında söz konusu inşaatı tamamlanan güzergahta taşkın kontrolü sağlanmış olmaktadır. Ancak feyezan anında mebada yer alan ve ıslahı yapılmamış kesiti yetersiz olan dere güzergâhından kaynaklanacak taşkın sularının, topografyanın uygun olduğu kesimlerde ıslahı yapılan duvar arkası alanları da etkileyebileceği öngörülmektedir. Bu itibarla söz konusu alanlarda yapılaşmaya başlamadan önce gerekli yüzeysel taşkın sularına ve drenajlara karşı tedbirler alınmalıdır.
- Gacık (Sultaniye) derede yapılan taşkın kontrolüne yönelik yapılan imalatların ilgi yazılarında güncel Q500 debi değerini geçirmediği belirtilmiştir. Gacık dere ıslah yatırım programına teklif edilmiş olup, bütçe imkânları doğrultusunda değerlendirilebilecektir.
- Sarısu derenin planlama alanındaki kesiminde taşkın kontrolüne yönelik imalat bulunmayıp, membada bölgedeki OSB’lerce dere ıslah projesi hazırlanmış ve uygun bulunmuştur.

Yazıda belirtilen harita problemleri nedeniyle taşkına yönelik yeni bir analiz yapılamamış olup, Gacık (Sultaniye) ve Sarısu derenin koruma bantlarının taşkın alanı olarak değerlendirilip planlamanın yapılmasının uygun olacağı şeklinde görüş bildirilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü: 09.07.2021 tarih ve E.58125898 sayılı kurum görüşünde; Yalova İli, Çiftlikköy ilçesi, Çiftlikköy ve Sultaniye Mahalleri sınırları içerisinde kalan ve İl Müdürlüğümüz teknik elemanları tarafından hazırlanan etüt raporunda 1. Etüt alanı olarak tespit edilen 137,2 hektar alanın, kuru marjinal tarım arazisi olarak sınıflandırılan 127,3226 hektarlık kısmında Çiftlikköy Belediye Başkanlığının ilave ve revizyon imar planı talebine yönelik, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik2in 12’nci maddesi ve 7’nci bendi gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere Bakanlık izninin verilmesi uygun görülmüştür.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Yalova Liman Başkanlığı: 09.01.2020 tarih ve E.36 sayılı kurum görüşünde söz konusu alan dahilinde herhangi bir tesis planlaması olmadığı bildirilmiştir.

Yalova Valiliği’ne Bağlı Müdürlüklerden Alınan Görüşler:

İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü: Müdürlüğüm 06.07.2020 tarih ve E.1849210 sayılı ilgili kurum görüşünde; 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında büyük Bölümü “Kentsel Gelişme Alanı” ve diğer kısmı “Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı” içerisinde kalan Çiftlikköy İlçesi Sultaniye Mahallesi 198/1-2-3-4-5-6-7-8 Nolu Özel ürün arazisi sınıfında belirlenmiş (toplam 79.148,49m²), Çiftlikköy mah. 209/48 parsel nolu Dikili Tarım arazisi sınıfında belirlenmiş (toplam 6.071,33 m²) alanlar için Kamu yararı Kararı alınması koşulu ile 1. Ve 2.

Etüt Bölgesinde kuru marjinal tarım sınıfında belirlenen (toplam 1.823.284 m²) EK-1 cetvelde ada parsel ve alan bilgileri verilen parsellerin tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Müdürlüğü: Müdürlüğün 03.01.2020 tarih ve E.18643 sayılı ilgili kurum görüşünde; planlama alan sınırları içerisinde bir yatırım programı olmadığı şeklinde görüş bildirilmiştir.

Cevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü: Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucunda, söz konusu alanda mevcut onaylı doğal sit kaydının ve tabiat varlığının (anıt ağaç, mağara vb.) bulunmadığı tespit edilmiştir.

Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü: 03.04.2020 tarih ve E.470302 sayılı kurum görüşünde; söz konusu alan içerisinde Bakanlığın yatırım programında şu an için herhangi bir tesis yapım işi bulunmadığı belirtilmiştir. İlaveten, Çiftlikköy'ün gelişen demografik yapısı ele alındığında, ilçe merkezinde insanların rahatlıkla ulaşabilecekleri bir alanda tesis edilebilecek çok amaçlı bir spor salonun gençlerin sportif faaliyetlerine altyapı oluşturmak adına önemli bir ihtiyaca cevap vereceği hususuna dikkat çekilmiştir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü: Müdürlüğün 13.01.2020 tarih ve E.4803 sayılı yazısında; Afet ve Acil Durum Başkanlığı'nın 06.03.2015 tarih ve 5471 sayılı yazı ekinde göndermiş olduğu, Yalova İline ait jeolojik etüt raporları ile afete maruz bölge olduğuna dair Bakanlar Kurulu Kararlarının bulunduğu dosya temel alınarak yapılan incelemede; revizyon imar planı sınırları dahilinde afete maruz alanlar ek olarak iletilmiştir.

İl Emniyet Müdürlüğü: Müdürlüğün 25.12.2019 tarih ve 416 sayılı kurum görüş yazısında; Çiftlikköy Belediye sınırları içerisinde Merkez Çakallar bayırı Mevkiinde yer alan 2809 Ada 1 Parsel 4.499,96 m² arsanın İlçe Emniyet Müdürlüğü hizmet binası ve lojman yapımı için yatırım programı dâhilinde olup, Toplum Destekli Polislik Şube Müdürlüğü kapsamında kullanılmakta olduğu belirtilmektedir. Bunun yanı sıra planlama alanı dahilinde herhangi bir tesis planlaması olmadığı bildirilmiştir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü: Müdürlüğün 14.01.2020 tarih E.42926 sayılı kurum yazısında; söz konusu planlama alanın, 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde yer almadığı belirtilmektedir. Planlama alanı dâhilinde yatırım programı ve herhangi bir tesis bulunmadığı şeklinde görüş bildirilmiştir.

İl Milli Eğitim Müdürlüğü: Müdürlüğün 02.01.2020 tarih ve E.84992 sayılı yazısında; planlama alan sınırları içerisindeki mevcut eğitim tesis alanlarının korunması ve söz konusu alanın brüt nüfus yoğunluğu dikkate alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması istenmektedir. Bu ayrılacak alanların gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet eki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması istenmektedir.

Diğer taraftan eğitim tesis alanlarının mülkiyet dokusuna da dikkate edilerek, kamu yararı doğrultusunda ve enkaz bedeli oluşturmayacak biçimde, Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması belirtilmektedir. Yeteri kadar Maliye Hazinesi bulunmadığı durumlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması ile Düzenleme Ortaklık Payından

karşılması için plan notları kısmında gerekli düzenlemelerin getirilmesi gerekliliği belirtilmektedir.

209 Ada 57 ve 58 nolu parsellerin hafızlık ortaokulu yapılmak üzere şartlı bağış yapılması nedeniyle ilgili parsellerin yapılacak nazım imar planlarında imara açılması ve lejantının “Temel Eğitim” olarak fonksiyonlandırılması ve Çiftlik Mahallesi 226 Ada 1 Parsel üzerine Çiftlikköy Ortaokulu yapılması planlanmış olduğu, plan yapılırken de göz önünde bulundurulması gerekliliği şeklinde görüş bildirilmiştir.

12/04/2019 tarihli ve 7506114 sayılı kurum görüşü yazısında; Çiftlikköy 226 ada 1 parselde bulunan 7117,03 m² 01748 arsa maliye hazinesi adına tescil edilmiş olup taşınmaz imar planında ortaöğretim alanı olarak görülmektedir. İlçemiz Çiftlik Mahallesi'nin ortaokula ihtiyacı bulunmadığından “ortaöğretim alanı” olarak imar planında yer alan arsanın “ ilköğretim alanı” olarak vasıf değişikliği yapılması hususunda gereğinin yapılması şeklinde görüş bildirilmiştir.

İl Sağlık Müdürlüğü: Müdürlüğün 29.01.2020 tarihli ve E.114 sayılı yazısında; Çiftlikköy Belediye sınırları içerisinde Merkez Kuruçeşme Mevkii 179 Ada 19 Parselde bulunan 1.838,70 m² alanda toplum sağlığı merkezi, aile sağlığı merkezi ve 112 acil sağlık istasyonunun yer alacağı bir bina yapımı planlandığı belirtilmektedir.

Müdürlüğün 03.01.2022 tarihli ve 756.01 sayılı yazısında; Mülkiyeti Vedat Tutuğ’a ait olan ve İmar planlarında sağlık tesis alanı olarak ayrılan Mehmet Akif Ersoy Mahallesi 456 ada 1 nolu parselde kayıtlı 2.977,62 m² taşınmaza kısa vadede ihtiyacımız bulunmadığı belirtilmektedir.

İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü: 07.01.2020 tarih ve 199 sayılı yazısında; ilçe sınırları içerisindeki mevcut organize sanayi bölgeleri ve küçük sanayi sitesi faaliyetlerine devam etmekle birlikte, bahse konu alanda İl Müdürlüğü’nün koordinasyonunda herhangi bir yeni sanayi yatırımının bulunmadığı belirtilmiştir.

Kurumlar Arası Görüşler:

Bursa Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nden; Yalova Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne: Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucunda, söz konusu alanda mevcut onaylı doğal sit kaydının ve tabiat varlığının (anıt ağaç, mağara vb.) bulunmadığı tespit edilmiştir.

Meteoroloji Müdürlüğü: Müdürlüğün 27.12.2019 tarihli ve E.6341 sayılı yazısında planlama alanı sınırları dahilinde yatırım programına alınmış herhangi bir proje olmadığı belirtilmekte olup, Çiftlikköy ilçesinin yıllık meteorolojik verilerine ilişkin meteorolojik belgeleri ek olarak gönderilmiştir.

Çiftlikköy Kaymakamlığı’na Bağlı Kurumlardan Alınan Görüşler:

Milli Emlak Şefliği: Kurumun 13.01.2020 tarih ve E.427 sayılı kurum görüşünde; Hazine arazileri ve tahsisli Hazine arazileri listeleri ek olarak gönderilmiştir.

Diğer Kurumlardan Gelen Görüşler:

Arsan Marmara Doğalgaz Dağıtım A.Ş. (ARMAGAZ): Kurumun 07.01.2020 tarih ve 007 sayılı yazısında; doğalgaz arzı sağlanan hatlara ilişkin veriler gönderilerek, bu hatların korunması durumunda, görüşün olumlu olduğu şeklinde görüş bildirilmiştir.

Türk Telekom Bursa Bölge Müdürlüğü, Yalova Türk Telekom Müdürlüğü: 21.04.2020 tarih ve 45257 sayılı yazısında; Bölgede oluşacak talepler neticesinde bütçe kapsamında yeraltı-

havai kablo şebeke yatırımı yapılacak olup, bunun dışında herhangi bir tesis-bina ihtiyacı olmadığı şeklinde görüş bildirilmiştir.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş (UEDAŞ), Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği: Kurumun 14.01.2020 tarihli ve 1092 sayılı yazısında; mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattı güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve imar planı yapılacak alanının büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartıyla bir sakınca bulunmadığı şekline görüş bildirilmiştir.

Ayrıca 34.5 kV'luk enerji nakil hatlarının ve mevcut enerjili trafoların ek olarak gönderildiği belirtilmiştir.

25.05.2021 tarih ve 9513 sayılı yazısında; ekte gösterilen 1 no'lu hattın zeminde mevcut olmayan ve 2-4-5 no'lu hatlar ise zeminde mevcut şirketimize ait 34.5 KV'lık Enerji, Nakil hatlarımızdandır. Pafta üzerindeki 3 no2lu hat ise TEİAŞ'a ait olan hatlardandır. Bu itibarla; söz konusu 2-4 ve 5 no 3lu hatların plana işlenmesi hususunda gereğini arz ederiz. Şeklinde görüş bildirilmiştir.

Yeşilkörfez Su Birliği Başkanlığı: Kurumun 08.01.2020 tarih ve 32 sayılı yazısında; revizyon imar planı sınırları içerisinde "İçme Suyu Ana İsale Hattı" bulunmakta olduğu ve üzerinde değişiklik yapılmadan mevcut durumun korunduğu belirtilmiştir. 13.03.2020 tarih ve 234 sayılı yazısında, bir önceki görüşteki hususlara dikkata çekilmiş olup, hattın sayısal hali gönderilmiştir.

2.2. TARİHSEL ARAŞTIRMALAR

Tarihsel Süreci

Yalova'nın ve ona bağlı olarak ta çalışma alanımızın bir bölümünü de içine alan Çiftlikköy' ün kuruluşu ile ilgili kesin bilgiler yoktur, fakat Neolitik dönemlere (M.Ö.8000-5500) ait bulguların varlığından söz edilmektedir. Ancak Trakya'dan Küçük Asya'ya geçerek Marmara Denizi'nin doğusunda bir krallık kuran Bithynialılar (Bitinyalılar) tarafından, M.Ö. 7. yüzyılda bir yerleşme yeri olarak kurulmuş olması daha güçlü bir yaklaşımdır.

Çiftlikköy'ün geçmişi oldukça eskiye dayanır. Yörenin bilinen ilk adı Pylai'dir. Yörede, Helenistik Çağ'dan Bizans Çağı'na Kadar çok sayıda ve değişik zamanlara ait yazıt ele geçirilmiştir. Adına ilk olarak 4. Yüzyılda rastlanmaktadır. 1. yy' da bugünkü Hersek Köyü'nün yanında önemsiz bir yerd. Justinien devrinde Hersek-İznik yolu önem kazanınca, Pylai kenti de büyük gelişme göstermiş olmalıdır. 1097 yılında 1. Haçlı Seferi'nde, Latin ordularının bir kısmı buradan geçmiştir. 1146'da Manvel Komnenos birtakım Hristiyan göçmenleri Pylai'ye yerleştirmiştir.

Çiftlikköy de ilk yerleşiminin yukarıda verdiğimiz ifadelerden de anlaşılacağı üzere Yalova' nın 12 km. kadar yakınında olan ve ismi Yalova ile âdeta özdeşleşmiş bulunan ünlü kaplıcaların tarihinin çok eski dönemlere kadar indiği bilindiğine göre kaplıcaların iskelesi gibi kullanılan alanda mevcut olduğunu düşünmek mümkündür. Zira kaplıca tesislerini (günümüzde Termal ilçesi sınırları içinde yer almaktadır) kıyıya bağlayan yol, Samanlı Deresi'nin açtığı doğal koridoru (Samanlı Vadisi) en kestirme yol olarak izleyip Yalova'ya inmektedir. Bu sebeple kaplıca yöresinin tarihi, şehrin tarihiyle paralel bir seyir takip etmiştir. Yalova şehrinin

ve şehirden bağımsız olarak düşünülmemesi gereken Çiftlikköy İlçesi' nin gelişmesi ve önem kazanmasında kaplıcaların ve bu tesislerdeki imar faaliyetlerinin payı olmalıdır. Daha yakın dönemlerle ilgili genel bir değerlendirme yapmak gerekirse, eski devlet salnamelerinde Yalova'nınve buna bağlı olarak Çiftlikköyü' nde 1867'de Hüdavendigâr Vilayetinin Bursa Sancağı'na 1899'da Karamürsel Kazası'nın nahiyesi olarak müstakil İzmit Sancağı'na bağlı olduğu görülür. Yalova 1901 yılında ilçe yapılmıştır. 1921 yılında Yalova'ya Kaymakam olarak atanan Demir Hulusi Bey, Kurtuluş savaşı ortamında düşman işgali altındaki ilçeye giremeyince Kabaklı Köyü'nü ilçe merkezi yapmıştır. Düşmanın (Yunan kuvvetleri) Yalova ve Çiftlikköy' den çıkarılması ile Yalova tekrar ilçe merkezi konumuna getirilmiş, Çiftlikköy' de köyleri arasında yer almıştır. 30.5.1926 tarihinde yapılan bir idari düzenleme sırasında nahiye haline getirilen Yalova, Kocaeli İli'nin Karamürsel İlçe'sine bağlanmıştır. 2 Haziran 1929'da Atatürk'ün isteği üzerine çıkarılan bir kanun gereğince Yalova, İstanbul İli'ne bağlanmıştır. Son olarak 1995 yılında İstanbul'dan ayrılarak Türkiye'nin 77 trafik kodlu şehir olmuş ve merkeze bağlı Çiftlikköy' de ilçesi statüsüne getirilmiştir.

Çok eski kaynaklarda ne Çiftlikköy ne de Yalova adına rastlanmazken Yalova bölgesinin Türk, hâkimiyetine girmesinden sonra bölgeye Yalakova ismi verilmiştir. Türkler'in Yalova'ya Yalakova (Yalakâ- abâd) veya Yalıova ismini verdiklerine dair bilgiler mevcut iken adıyla ilgili bilgilere ulaşılamamış olmasını Yalovanın içerisinde yer almasına bağlamak mümkündür. Fakat Yalakdere vadisinin bugünkü Yalova'nın 27 km. kadar doğusunda (günümüzde Altınova sınırları içerisinde) denize ulaşarak bir delta meydana getirdiği göz önüne alınırsa Yalakova isminin Yalova'ya değil daha doğudaki bu delta ovasına verilmiş olması ve Yalova isminin Yalıova'dan gelmesi daha mâkul görünmektedir. Yalakova Bizans'a karşı savunma bölgesi olarak kullanılmıştır. Bu bölgeye bazen Yalakabad da denilmekteydi. Bu ad ise Yalakova'ya hâkim olan Yalokonya adında bir kadının ismi ile alakalıdır.

Evliya Çelebi ise Yalova kasabası ismini, buranın Kara Yalvaçoğlu tarafından feth edildiği için Kara Yalovaç olarak söyler. Kâtip Çelebi, Yalakabad'ın güneyinde şifalı içmelerin olduğu yere Yalıova denildiğini ifade etmiştir. 18. yy'da Yalakabad kasabası ile ilgili vesikalar mevcuttur. Bu isimler 19. yüzyılda, yörede kırk gün kalarak tetkiklerde bulunan ünlü tarihçi Hammer tarafından da doğrulanmaktadır. 19. yy belgelerinde ilk kez Yalıova ismi kullanılmaya başlamıştır. Zamanla aradaki I harfinin düşmesiyle Yalova haline gelmiştir. Yalavaç, Yalabaç sözcüğü Orhun Anıtlarında da geçer ve bugün bildiğimiz "elçi" anlamına gelmektedir. Bu konuda Alman Türkolog Gunnar Jarring 1939 yılında yayımladığı "*The Distribution of Türk Tribes in Afganistan*" adlı kitabında Türkmenleri beş gruba ayırır. Bunlardan birinci gruba mensup aşiretleri Salur-Kazan'ın torunu olan Salur-Ogurcık'ın soyundan geldiğini belirtir, onları beş gruba ayırır. Bunlardan ilk grupta yer alan 1. Karaman 2. Yelovaç (Yalavaç) 3. Kiçi-ağa'dan söz eder.

Orhun yazıtlarında Yalavaç-Yalabaç'ın geçmektedir. Ayrıca Divanü Lügat-it Türk'te Yalavaç sözcüğü bugünkü anlamında elçi olarak kullanılmıştır. İşte Yalavaçlar Orta Asya'dan Toros'lar, oradan İsparta'ya geçip Yalvaç ilçesine yerleşirler. İlk yerleştikleri yerlerde kendi adlarıyla tanınmışlardır. Bunlardan bir bölümü Bursa çevresine gelir. Bir bölümü Karamürsel Bey döneminde denizcilikle uğraşırlar. Emir Ali Bey zamanında Yalvaçlardan bir kişi Yalova bölgesi topraklarına giren savaşçıların başındadır. Yalova ele geçince de bu kişinin adıyla anılmışlardır. Bu kişinin adı Kara Yalavaç'tır. Evliya Çelebi de ünlü seyahatnamesinde bu kişinin Yalova'yı fethettiğini yazar ve onun adından ötürü Yalova adını aldığını belirtir

Evliya Çelebi Seyahatnamesinde Yalova için: "... *Fethinde zorluk çekildiğinden kalesi yıkılmıştır. Ama temelleri duruyor*" demektedir. (Yukarıda da belirttiğimiz üzere Çiftlikköy

Yalova merkezde yer alması nedeniyle de olmalı ki uzun dönem Yalova'nın bir mahallesi konumun da ola gelmiştir) İzine bir türlü rastlayamadığımız, 'Kale Şehir' olarak kurulan Yalova'nın asıl merkezi neresidir sorusu sorulabilir. İfadelerde geçen, "Emir Ali Bey'in askerlerini konuşlandırdığı "Emir Bayırı" höyüğü acaba bu kale kalıntısının yerimidir? İncelediğimiz bölgemiz ile ilgili birçok kaynak ilk bilgilerini 1929 yılında Atatürk'ün emirleriyle başlanan kazıları yöneten A.M.Mansel'in yayımladığı belgelere dayandırmaktadırlar. Mansel, yayımladığı iki kitapta, yönettiği kazılardan edindiği bilgileri yorumlamakta bunlara göre bir Yalova haritası çizmektedir ve yukarıda bahsedilen yeri şehir merkezi olarak kabul etmektedir.

Eskiçağ tarihi coğrafyasında Yalovabaşta olmak üzere buranın bir mahallesi konumundaki Çiftlikköy ve Termal yöresi Bitinya bölgesi sınırları içinde yer alıyordu. Bir dönem Batı Anadolu'nun büyük kısmına hâkim olan Frigler'in milâttan önce 1200 yıllarından itibaren bu yöreye ulaştıkları, daha sonra Dor göçleri esnasında Yunan kavimlerinin de bu çevreye geldiği bilinmektedir.

Bithynialılar MÖ.7.yy'da Trakya'dan Küçük Asya'ya geçerek İstanbul Boğazı'ndan Sakarya Irmağının doğusuna ve Karadeniz'den Marmara Denizi'ne kadar uzanan topraklara yerleşmiş Thrak kökenli bir toplumdur. Anadolu'daki Pers egemenliği döneminde kuvvetlenen Bitinya asilzadeleri, milâttan önce III. yüzyılın başlarına doğru Bitinya Krallığı adıyla bağımsız bir krallık kurduğunda Yalova yöresi bu krallığın sınırları içinde kalmıştır. Bithynialılar Marmara Denizi'nin doğu kıyılarına yerleştiklerinde bugünkü Yalova şehri ve il toprakları da Bithynia krallığı topraklarına katıldı Bithynia Krallığı I.Darius'un M.Ö. 513-512 seferinden sonraki dönemde Helespontos Frygiyası Satraplığına bağlanmıştır. M.Ö. 377-327 yıllarında İskender'in Bithynia'ya atadığı komutanı Kalas'ı yenen Bithynialılar onları topraklarından atmışlardır.



Şekil 8: Yalova ve Çiftlikköy Yer Aldığı Bithynia Bölgesi (Mansel 1950)

Milâttan önce 74 yılında Bitinya toprakları Kral IV. Nikomed tarafından Romalılar'a bırakılınca Yalova çevresi de (Çiftlikköy de dâhil) Roma hâkimiyetine geçmiştir. Kaplıcalar yöresinde Atatürk'ün emriyle kazılara başlayan Mansel, bu çevrede Roma dönemine tanıklık eden mezar taşlarına rastladığını bildirmektedir. Bununla birlikte Helenistik ve Roma

dönemlerinde Yalova kaplıcalarının henüz üne kavuşmadığı, sadece yakın çevre halkı tarafından kullanıldığı sanılmaktadır. Bu dönemi anlatan Strabon'un Bitinya bölgesinden uzun uzun söz ettiği halde Yalova civarındaki kaplıcalardan hiç bahsetmemesi bu durumu kanıtlar. Ayrıca Bursa civarındaki meşhur Çekirge kaplıcalarının, Yalova kaplıcalarının ün kazanmasını engellemesinin de muhtemelen bunda etkisi vardır. Dolayısıyla bu, şehrin günümüze doğru gelişimini de etkilemiştir.

Helenistik ve Roma devirlerinde Yalova kaplıcalarının yöredeki insanlar tarafından kullanılması Yalova kaplıcalarının ve çevresinin yavaş yavaş bir üne sahip olmasını sağlamıştır. (Roma döneminde Çiftlikköy ve çevresinin yerleşime sahne olduğunu gösteren bir veride son dönemde “Kararlar bölümünde daha sonra ifade edilecektir” 1 Derece Arkeolojik Sit Alanı iken tekrar son yıllarda; etrafındaki III. Derece Arkeolojik Sit alanına dahil edilerek 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına dönüştürülen eski 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde Yalova Arkeoloji Müzesi tarafından yapılan kurtarma kazılarında elde edilen Roma dönemi lahit parçasıdır “Bkz. Karar 23.07.2024/7278” “Ada179/41”) Ancak Hannibal'in tavsiyesi üzerine I.Prusias tarafından kurulan Prusa (Bursa) kenti ve çevresindeki kaplıcalar, Yalova ve çevresinin (Çiftlikköy' de dahil) gözden düşmesine neden olmuştur.

Romalılar zamanında en önemli yollardan biri Kadıköy'den (Kalhedon) İzmit Körfezi'nin kuzey sahilini takip ederek İzmit'e gelen ve buradan güneye doğru kıvrılarak İznik'e kadar uzanan yoldu. Ancak 4. yy'dan sonra izmit üzerinden dolaşmaktansa kara yolu ile Dil İskelesine (Aigialoi) kadar gelinir, buradaki kayıklarla karşı taraftaki Dil Burnuna çıkılırdı. Dil Burnundan bugünkü Hersek üzerinden Kırkgeçidi Deresinin (Yalakdere) vadisini takip ederek İznik'e gelinirdi Bunun dışında diğer bir başka yol da denizyoludur. O dönemde İzmit Körfezi'ni dolaşmak yerine Dil İskelesi'nden (Aigialoi) karşısındaki Dilburnu'na geçmek suretiyle İstanbul-İznik yolunun kısaltılması Yalova ve Çiftlikköy' e de avantaj sağlamıştır ve bu yoldan İzmit Körfezi'ni geçiş Yalova'yı İstanbul'a biraz daha yaklaştırmıştır. Bu denizyolu Yalova-Çiftlikköy ve çevresinin önem kazanmasına, tanınmasına fırsat veriyordu. İstanbul'dan deniz yoluyla doğrudan doğruya körfezin güney kıyılarındaki Prainetos, Helenpolis-Drepanon veya Pylai iskelelerine çıkılır, karayoluyla İznik'e gidilirdi. İşte bu süreç, kullanılan bu yol Yalova-Çiftlikköy ve çevresinde yeni yerleşim yerlerinin oluşmasına neden olmuştur.

Yalova'nın ve kaplıcalarının tanınması daha çok Bizans dönemine rastlamaktadır. I. Konstantinos (324-337) tarafından İstanbul'un baş şehir yapılması bu şehre Bursa'dan daha yakın olan Yalova kaplıcalarını canlandırmış ve İstanbul halkı için önemli bir yer haline getirdi. Bizzat yöneticilerin ve ailelerinin Yalova kaplıcalarına ilgisi de bu dönemde başlamıştır. I. Konstantinos'un annesi Helena tedavi amacıyla Yalova kaplıcalarına gittiğinde kaplıca tesisleri imar edilmiştir. Aynı şekilde I. Justinianos döneminde de (527-565) İmparatoriçe Theodora'nın fazla sayıda insan ile birlikte kaplıcalara gitmesi ve Justinianos'un eskiden mevcut bir kilise ile bir hastahaneyi tamir ettirmesi, ayrıca burada yeni bir saray ve sıcak su kaynağının yakınında bir hamam yaptırması Bizans yönetiminin yöreye verdiği önemi gösterir. Aynı dönemde, saray mensuplarından Paulos Silentiarius adlı bir şairin sıcak su kaynaklarının şifalı tesirinden bahseden bir methiye yazması da Bizans hânedanının bu sıcak su kaynaklarına verdiği değere işaret etmektedir.

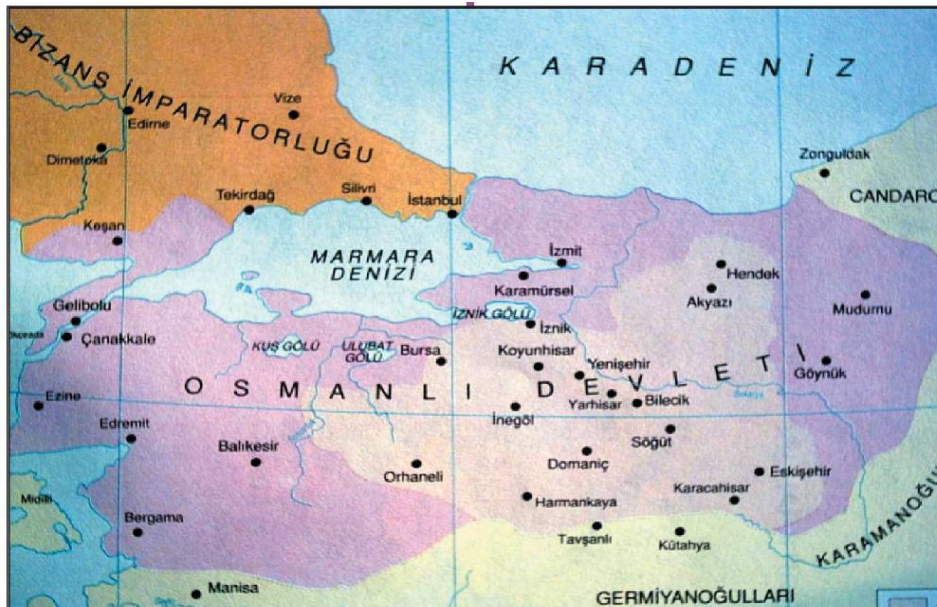
Bizans döneminde Yalova yöresi ve Çiftlikköy çevresi sıcak su kaynaklarıyla imparator ve imparatoriçelerin durak noktası olmuştur. Kadıköy-Dil İskelesi-İznik yol hattının yoğun kullanılmaya başlanan bir yol olması imparator ve imparatoriçelerin yaz mevsiminde dinlenme ya da kaplıcaların sağlık ve şifa özelliklerinden yararlanmak üzere Yalova Kaplıcalarına gelmelerini sağlamıştır. Bizans döneminde Yalova'daki kaplıca çevrelerinin imar edilmesi,

yollarının ve bakımlarının yapılması kaplıcalara ilgiyi artırmıştır. İmparator Justinian kendi dönemine kadar Anadolu-Asya bağlantısını sağlayan önemli Gebze-Kadıköy karayolunu tahrip ettirmiş, gezginlerin, tüccarların gemi ile İzmit Körfezi'nden İstanbul'a geçmelerini mecburiyet haline getirmiştir. Böylece İstanbul-Hersek-İznik yolu aynı zamanda ekonomik ilişkilerin arttığı bir yola dönüşmüştür. Yukarıda da belirttiğimiz üzere İmparator Justinian'ın eşi İmparatoriçe Teadora 525 yılında 4000 kişilik bir asker, koruma, görevli ile Yalova'ya, oradan da kaplıcalara, gelmiştir. Kaplıcalarda ise yazlık saray, sağlık merkezleri yapılmıştır Bununla beraber 14. yüzyılın başlarından itibaren Türkmen obalarının bu çevrelerde yoğunlaştığı görülmüştür. Türkler çadır çadır ve göçebe-yarı yerleşik bir tarzta bu yörelere akmaya başlayınca Bizanslıların, bir bölümünün

Osmanlı Devleti'nin kurucusu Osman Bey'in 1302'de bir Bizans birliğini yendiği savaş (Bafeus) Yalova-Çiftlikköy ve civarında yapılmıştır. Yalova ve çevresi tam olarak 726'da (1326) Osmanlı'nın, yani Türkler'in eline geçmiştir. Bu tarihten sonra Bizans'ın Yalova kaplıcalarından faydalanması sona ermiştir. Osmanlı hâkimiyetinde İzmit Körfezi'nin güney kıyıları Orhan Bey tarafından Karamürsel Gazi'ye tımar olarak verilmiştir (Çizim 13). Buna göre o dönemde başta Yalova ve Çiftlikköy olmak üzere çevre yöresi de Osmanlı'nın hâkimiyet alanı içindedir.

Osmanlı Devleti bu yöreyi İstanbul'un fethine kadar Bizans saldırılarına karşı başarılı bir şekilde korumuşlardır. XVI. yüzyıl Osmanlı idari teşkilâtında Yalova, Anadolu eyaletinin Hüdâvendigâr livâsına bağlı bir kaza merkeziydi. Bu da kaplıcalarının şöhreti yanında Yalova kasabasının idare merkezi olacak boyutlara ulaştığını göstermektedir. Yalova şehri ve çevresi XVII. yüzyılda 700 ev, yedi cami, bir hamam, üç han, kırk-elli dükkân bulunan, kalesi yıkılmış bir yerleşme yeri'dir.

Evliya Çelebi'nin verdiği hâne sayısına göre o sıradaki Yalova, Çiftlikköy ve çevresinin nüfusunun 3000-4000 civarında olduğu tahmin edilmektedir. XVIII. yüzyılın başlarında meydana gelen bir deprem (25 Mayıs 1719) Yalova ve Çiftlikköy'de de önemli ölçüde hasara yol açmıştır. Aynı yüzyılın sonunda Yalova (Çiftlikköy de dâhil) , İzmit sancağının Karamürsel kazasına bağlı bir nahiye merkezi durumuna getirilmiştir. Bu sıralarda Yalova'da sanayi ve kültür faaliyeti olarak I. Mahmud döneminde 1741'de açılan ve daha sonra kapanan bir kâğıt fabrikasından söz edilmektedir



Şekil 9: Yalova-Çiftlikköy ve çevresi Osmanlı Hâkimiyeti (Göçmez 2014)

XIX. yy'ın Batılı yazarlarından J. V. Hammer, Yalova ve Yalova kaplıcalarına eserinde yer vermekte, İstanbulluların bu hamamlara rağbet ettiklerini, tedavi amacıyla gidenlerin burada kırk gün kaldıklarını yazmaktadır. Aynı yüzyılın ortalarında C. Texier, *“İstanbulluların Yalova'daki kaplıcaları, yakınlıkları sebebiyle Bursa'dakilere tercih etmektedirler”* diye ifade etmektedir. Ayrıca Rus asıllı jeolog Tchihatcheff,

Yalova'da dokuz adet sıcak su kaynağının bulunduğunu, (Belki de bugün bilmiyor olmamıza rağmen bahsettiği bu su kaynaklarının bir bölümü Çiftlikköy yerleşim alanında da olabilir) sıcaklıklarının 61 -65 derece arasında olduğunu söyledikten sonra sulara ait bir tahlil raporunu da eserlerinde vermekte, kaynaklardan hamamlara sıcak su getiren kanalların iyi durumda ve bakımlı olduğunu ilâve etmektedir. Sultan II. Abdülhamid döneminde başta Yalova merkez olmak üzere Çiftlikköy ve çevre yörelerde dâhil imar faaliyetleri hızlandırılmıştır. Yalova kent merkezin de Eski Roma hamamı diye bilinen hamam, 1316 (1898) tarihli bir kitâbeye göre Abdülhamid'in cülûsunun 25. yıl dönümü münasebetiyle yeniden tamir edilerek hayata geçirilmiştir.

1914-1918 yıllarında tüm dünyayı saran ve büyük bir yıkımla biten I. Dünya Savaşı yıllarında önemi azalan Yalova-Çiftlikköy ve çevresi ile kaplıcalar, Kurtuluş Savaşı esnasında Yunan kuvvetleri tarafından işgal edilmiştir (7 Ağustos 1920) ve bu işgal birkaç defa tekrarlanmıştır. O dönemde denizden topa tutulan Yalova şehrinde ayakta kalan bina pek azdır. Rüstem Paşa Camisi'nin minaresi şerefesine kadar yıkılmıştır. Süleyman Bey Camisi ve arabacılar sokak dâhil ve çevresi yıkıntılar içinde kalmıştır. Çiftlikköy de dâhil bölge 19 Temmuz 1921'de işgalden büyük zarar görerek kurtulmuştur. İşgal sırasında idari merkez geçici bir süre için daha doğudaki Kabaklı (Kapaklı) Köyü' ne (Günümüzde Çiftlikköy ilçesi sınırları içindedir) taşınmıştır. O tarihlerde Yalova iki mahalleden ibaret olup (Bu mahallelerden biri bugün ki Çiftlikköy İlçesi dir) ve yaklaşık 500 kişilik bir nüfusa sahiptir. Daha sonra Yalova'da yeniden imar faaliyetlerine girilmiş ve yerleşme gelişmiştir.

30 Ekim 1918 tarihli Mondros Mütarekesinden sonra Yalova'da Müdafa-i Hukuk Cemiyeti kurularak Milli Mücadelede yer alınmıştır. 1921 yılının ocak ayında TBMM hükûmeti Yalova'ya kaymakam göndermiştir. 19 Temmuz 1921 yılında Yalova ve köyleri Yunan ve işbirlikçi yerli Rumların işgalinden kurtarılmıştır. 26 Ağustos 1922'de Büyük Taarruzun başlamasıyla Yalova'da 18. ve 19. taburlar Halit Paşa komutasında düşmana son taarruzu yaparlar. Böylece tümüyle düşmandan temizlenen Yalova ve köyleri geri dönen Türklerin yerleşmesiyle kurtuluşa ulaşır.

Yalova daha sonra Atatürk'ün isteğiyle 1930 tarihinde İstanbul'a bağlı bir kaza durumuna getirilmiştir. 31.5.1995 tarih ve 4109 sayılı kanun uyarınca 3.06.1995 tarih ve 550 sayılı K.H.K ile Yalova il olmuştur. Günümüzde ise Yalova iline bağlı 5 ilçe (Armutlu, Çınarcık, Termal, Çiftlikköy ve Altınova) mevcuttur (Bkz: Çizim 2).

Günümüz de Yalova'nın nüfusu; 1893 yılında; Balkanlardan, Kırımdan, Bulgaristan'dan, Dağıstan'dan, Yugoslavya'dan, Romanya'dan göç eden vatandaşlarımızla Çerkezler, Gürcüler ile Karadenizlilerden oluşmaktadır. Ayrıca Yalova ilçe olarak İstanbul'a bağlandıktan sonra ulaşımın güçlenmesiyle Türkiye'nin her yerinden göç almıştır. Yalova merkez ve Çiftlikköy ve çevrelerine göç eden toplulukların ekserisi kendi kültürel özelliklerini sürdürmeye çalışmakta ise de oluşan bu kültür mozaiki kaynaşmanın en güzel örneğini teşkil etmektedir.

Üst kısımda da belirttiğimiz üzere Çiftlikköy, eski Roma İmparatoru Büyük Konstantin'in annesi Helena'nın doğduğu ve adını verdiği Helenapolis şehrinin bulunduğu yer olmalıdır. Köydeki Kara Kilise kalıntıları da Helenapolis' in kalıntıları olduğunu

göstermektedir. Çiftlikköy şimdiki adını ise 1932 yılında, Atatürk tarafından, burayı ziyareti esnasında almıştır.

1922’de belediye teşkilâtı kurulmuştur. Yalova’daki asıl gelişme ise aynı yıl Atatürk’ün burayı ilk ziyaretiyle başlamıştır. 19 Ağustos 1929’da ikinci defa Yalova’yı ziyaret eden Atatürk, kaplıcaları da gezip buradaki büyük imar faaliyetleri için direktifler vermiştir. Kısa zamanda kaplıcaların çehresi değişmiş, Avrupa’daki kaplıcaların görünüşünü almıştır. Yalova 2 Aralık 1929 tarihinde çıkan bir kanunla İstanbul iline bağlı bir kaza merkezi haline gelmiştir. Bu idari değişikliğin de Atatürk’ün isteği üzerine yapıldığı bilinmektedir

Cumhuriyetin yeni yüzü ve model şehir olarak tasarlanmaya çalışılan Yalova merkez başta olmak üzere Çiftlikköy ve Termal ilçeleri Cumhuriyetin ilk yıllarında bataklık ve neticesindeki sıtma problemi ile uğraşmaktaydı. Fakat Atatürk’ün önemle üstünde durduğu Yalova-Çiftlikköy ve Termal bölgesi, kendisinin bizzat ilgilenmesi ile kısa zamanda gelişmiştir.

Karayoluyla komşu yerleşmelerle yol bağlantıları sağlanmış, şehirdeki ulaşım aksları ve genel görünüm en güzel şekle getirilmiş ve şehir başta merkez olmak üzere Çiftlikköy ve Termal bölgesi ile birlikte geliştirilmiştir. Şehrin İstanbul’a bağlanması ile önemi daha da artmıştır. Atatürk, yeni devletle ilgili birçok kararı burada almış ve o dönemde Yalova çok fazla önem görmüştür. Atatürk, vefatına yakın yıllarda Yalova’ya ve Yalova kaplıcalarına daha çok zaman ayırmıştır. Hastalığına ilk teşhis burada konulmuş ve tedavi amacıyla kaplıcalara sık sık gitmeye başlamıştır. Dolayısıyla Yalova-Çiftlikköy ve Termal yerleşimleri Türkiye’nin hızla gelişen bölgelerinden biri haline gelmiştir.

Yalova’nın doğusundaki Hersek deltasında 1960 yılında NATO’ya ait bir üs kurulunca burada çalışan Amerikalılar Yalova ve Çiftlikköy de dâhil bölgeye ekonomik anlamda bir canlılık kazandırmıştır. Bunlardan bazılarının Yalova’nın içinde oturacak yer aranması inşa faaliyetini de hızlandırmıştır. Bu sebeple 1960’lı yıllardan sonra Yalova merkez Çiftlikköy ve Termal gibi bölgeler de ev sayısı 2500’e yaklaşmıştır.

2.3. FİZİKİ VE DOĞAL VERİLER

Doğal yapı analizleri bölümünde; Yalova ili, Çiftlikköy ilçesinin etkisi altında olduğu iklim tipi ve özellikleri; flora ve fauna açısından tür çeşitliliği ve hassaslık durumu; topografik, jeolojik ve jeomorfolojik durumu, afet durumu ve çevre sorunları incelenmektedir.

2.3.1. Topografya ve Jeomorfolojik Yapı

Jeomorfoloji ya da yüzey bilimi karalar üzerinde ve denizaltında yerkabuğunun yüzeyinde görülen şekilleri inceleyen, oluşum ve evrimlerini açıklayan, bunları kendi yöntemi içerisinde sınıflandıran, coğrafi dağılım ve gruplandırmaları nedenleriyle birlikte araştıran bir bilim dalıdır (Dirik). Yüzey şekillerinin oluşumu, dinamizmi ve farklı doğrultularda gerçekleştirdikleri hareketlere bağlı evrimler jeomorfolojik analizlere konu olmaktadır. Topografya ise arazi yüzeyinin doğal ve yapay ayrıntılarının meydana getirdiği yüzey şekillerin ölçülmesi ve gösterilmesidir.

2.3.3. Eğim Analizi

Planlama alanının eğim değerleri incelendiğinde; %5-10 eğimli yerlerin yerleşmenin % 64,20'sini oluşturduğu görülmektedir. Kentin %33,94'ü %15-25 eğim, %7,66'sı %5 eğim ve altı %1,86'sı ise %25-45 değerleri arasında yer almaktadır. Eğimin %25 ve üzeri olduğu alanlar doğal bir eşik oluşturmakta ve önlem alınarak yerleşilmesi gerekmektedir.

Tablo 25: Eğim Analizi

Eğim	Alan (m ²)	Oran
%5 Eğim ve Altı	105226.32	7.66%
%5-15	881442.48	64.20%
%15-25	465914.93	33.94%
%25-45	25508.04	1.86%
Toplam	1372865.45	100.00%



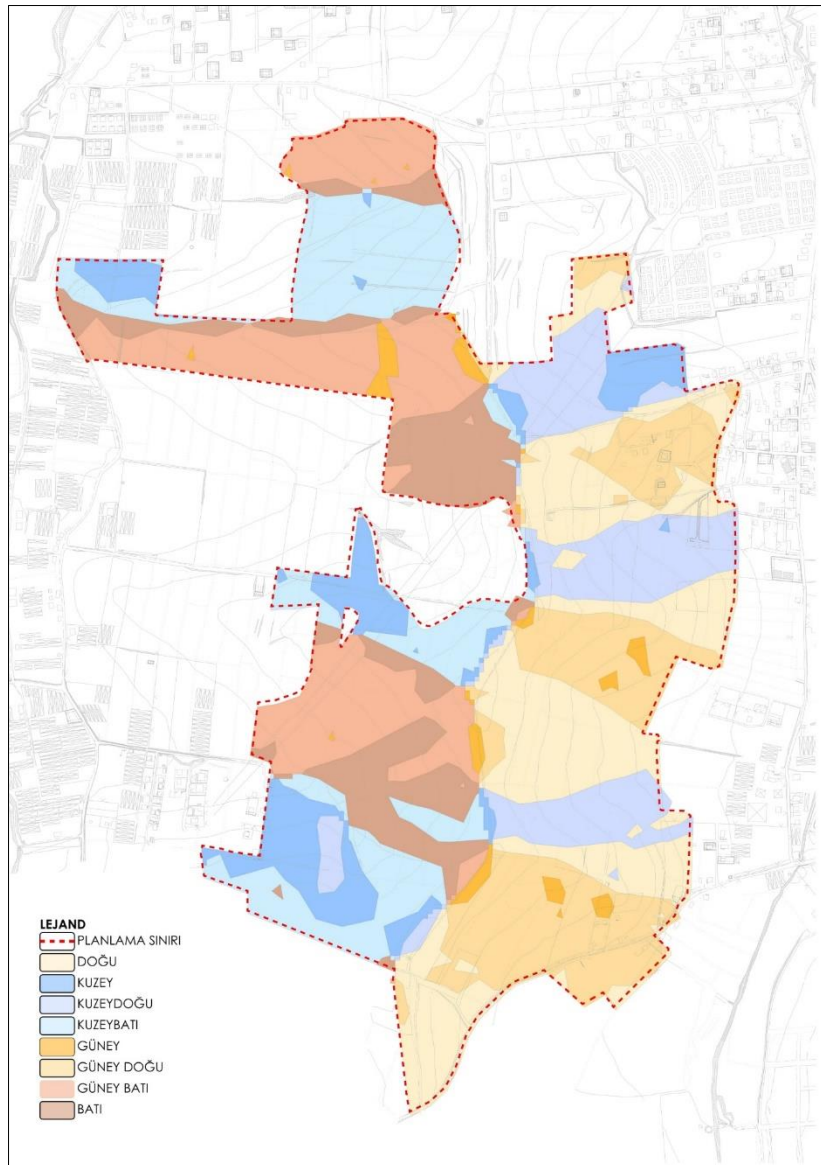
Harita 6: Eğim Analizi Haritası

2.3.4. Güneşlenme Analizi

Planlama alanının genel olarak yönelişi doğu, güneydoğu ve güneybatı yönündedir. Bu yönlerin alansal dağılımı sırasıyla %19,74, %16,14 ve %15,96 şeklindedir. Alanda yöneliş değeri oranı en düşük olan kuzeye bakan yüzeylerin toplam alana oranı %8,45’dir.

Tablo 26: Güneşlenme Analizi

Güneşlenme	Alan (M ²)	Oran
Batı	155824.74	11.35%
Doğu	271009.69	19.74%
Güney	25275.35	1.84%
Güneybatı	219093.11	15.96%
Güneydoğu	221520.44	16.14%
Kuzeybatı	200584.97	14.61%
Kuzeydoğu	163510.22	11.91%
Kuzey	116046.96	8.45%
Toplam	1372865.45	100.00%



Harita 7: Güneşlenme Haritası

2.3.5. Toprak Kabiliyeti

Planlama alanında yer alan tarım arazileri toprak kabiliyeti açısından incelendiğinde; II. ve VI. Sınıf tarım toprağı olduğu görülmektedir. Bu toprakların özellikleri, Tarım Orman Bakanlığı'nın Toprak ve Arazi Sınıflandırması Standartları Teknik Talimatına göre aşağıdaki gibidir.

II. Sınıf Arazi: İkinci sınıf arazi, bazı özel tedbirler alınmak suretiyle kolayca işlenebilen iyi bir arazidir. Birinci sınıf araziden farkları; hafif meyilli olma durumu, orta derecede erozyona maruz kalmak, orta derecede kalın toprağa sahip olmak, ara sıra orta derecede taşkınlara uğramak ve kolayca izole edilebilecek orta derecede ıslaklık ihtiva etmek gibi sınırlayıcı faktörlerden bir veya birkaçı olabilir.

VI. Sınıf Arazi: Altıncı sınıf arazi, ormanlık veya çayır kullanımında dahi orta derecede tedbirler alınmasını icap ettiren arazidir. Fazla meyillidir ve şiddetli erozyona maruz kalır. Islak veya çok kurudur veya başka sebeplerden dolayı kültivasyona müsait değildir.

2.3.6. Jeolojik Durum

Planlama alanını da kapsayan 16.06.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu sonuçlarına göre planlama alanı, "Önlemlen Alanlar 1.1. (ÖA.1-1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlen Alanlar" kapsamında yer almaktadır.

İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve önerileri aşağıda belirtilmektedir.

1. Bu çalışmada; Yalova İli Çiftlikköy İlçesi Çiftlikköy Belediyesi sınırlarında yer alan, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen alan için hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun yeniden değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.
Bu çalışmada inceleme alanının daha önce yapılan çalışmalarda yerleşime uygunluk açısından Uygun Olmayan Alan (UOA) olarak değerlendirilen alanlar genel olarak inceleme alanı dışında tutulmuştur.
Önlemlen Alan (ÖA) olarak değerlendirilen alanların yerleşime uygunluk durumu yeniden değerlendirilmiş ayrıca, alanın güneyinde kalan küçük bir kısmın (12,42 hektar) ise yerleşime uygunluk durumu ilk kez bu çalışma ile belirlenecektir.
Bu çalışma önceki çalışmalarda Uygun Olmayan Alan (UOA) olarak belirlenen alanlar dışında kalan alanlar için Çiftlikköy Belediyesinin imar planını revize edilmesine altlık olarak kullanılması amacıyla, hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanında bu çalışma kapsamında; 24 adet 20,00 metre, 3 adet 18,50 metre, 14 adet 15,00 metre ve 1 adet 13,50 metre derinliğinde olmak üzere 42 adet sondajda toplam 759,00 metre ilerlenmiştir. Ayrıca bu çalışma için 30 adet Jeofizik - Sismik Kırılma, 30 adet Masw ve 30 adet Mikrotremör Ölçüsü alınarak gerekli parametreler belirlenmiştir. Ayrıca bu çalışmada alanda Çiftlikköy Belediyesi adına hazırlanan diğer raporlardaki sondaj verilerinden de yararlanılmıştır.
3. İnceleme alanı, genel eğimin % 0 - 20, % 20 - 40 arasında ve % 40'ın üzerinde olduğu yer yer düz, yer yer hafif eğimli, az bir kesimde eğimli bir alanda bulunmaktadır.
4. İnceleme alanımız ve civarında yapılan çalışmalara göre, zeminin 2 farklı birimden oluştuğu belirlenmiştir. Bu birimler kuvaterner yaşlı Alüvyon ve Sarmasiyen yaşlı Kılıç Formasyonlarıdır.

5. İnceleme alanında 30 adet Jeofizik - Sismik Kırılma ve Masw ve 30 adet Mikrotremör Ölçüsü alınmış değerlendirilmiştir. Bu ölçümler sonucunda elde edilen parametre değerleri aşağıdaki verilmektedir.
6. İnceleme alanında yapılan Masw çalışmalarının sonucunda Vs30 değerleri Vs30 değerleri Alüvyon birimde 154 - 471,4 m/sn aralığında, Kılıç formasyonunda 237,6 - 357,9 m/sn olarak tespit edilmiştir.
Zemin hakim titreşim periyodu değerlerinin microtremör ölçülerinin sonucunda 0,47 - 1,07 sn. arasında değiştiği belirlenmiştir. Elde edilen hakim titreşim periyodu değerleri inceleme alanında belirlenen alüvyon birimde 0,48 - 1,07 sn. arasında, Kılıç Formasyonunda 0,47 - 0,96 sn. olarak belirlenmiştir.
İnceleme alanında alınan microtremör ölçüleri sonucunda zemin büyütmesi değerleri belirlenmiştir. Çalışma alanında belirlenen zemin büyütmesi değerleri Alüvyon birimde 1,54 - 4,13 olarak, Kılıç Formasyonundan oluşan kesimlerde 1,62 - 6,67 olarak belirlenmiştir. Yapılan hesaplamalar sonucunda inceleme alanında elde edilen bu değerler ile zemin büyütmesi tehlike düzeyinin Alüvyon birimde Düşük (A) Yüksek (C) olduğu, Kılıç Formasyonunda Düşük (A) — Orta (B) - Yüksek (C) olduğu belirlenmiştir.
Yapı -Yer uyumunu sağlamak amacı ile Yapı Doğal Periyodunu, Yerin Baskın Periyot bölgesinden uzaklaştırmak gerekmektedir. Yapılan hesaplamalar sonucunda Yapı Doğal periyotlarının yer almaması gereken Amplifikasyon bölgeleri $T_{01}=0,31 - 0,71$ sn arasında, $T_{02}=0,70 - 1,60$ sn arasında olduğu belirlenmiştir.
7. İnceleme alanımız ve civarında yapılan çalışmalara göre, zeminin 2 farklı birimden oluştuğu belirlenmiştir. Bu birimler kuvaterner yaşlı Alüvyon ve Sarmasiyen yaşlı Kılıç Formasyonlarıdır.
Alüvyona killi birimler plastisitesi yüksek - düşük kil sınıfında olup, orta katı - katı kıvamlı, orta - yüksek sıkışabilirliğe sahiptir. Şişme derecesi düşük - orta -yüksek olarak belirlenmiştir. Alüvyona kumlu birimler ise orta sıkı - sıkı yoğunlukda siltli kum - kumlardan oluştuğu belirlenmiştir.
Kılıç formasyonuna ait killi birimler plastisitesi yüksek kil-silt sınıfında olup, çok katı - sert kıvamlı, yüksek sıkışabilirliğe sahiptir. Şişme derecesi orta - yüksek olarak belirlenmiştir.
8. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında alüvyon birimlerinde 2,40 - 6,00 metre derinlikte yeraltı suyuna rastlanılmıştır. Alanda kuzey güney yönlü ve Marmara Denizine akan ve akar halde olan dereler bulunmaktadır. Alanın batısından Kazımiye Deresi, Orta kesiminde Gacık (Ağıl) Deresi ve kolları, doğusunda Sarısu deresi bulunmaktadır. Planlama aşamasında bu dere yatakları ile ilgili taşkın riski açısından DSİ görüşü alınmalı DSİ görüşü doğrultusunda planlama yapılmalıdır.
9. İnceleme alanı Türkiye deprem bölgeleri haritasında 1. derece deprem kuşağı içinde yer almakta olup yapılaşma esnasında "Deprem Bölgelerinde Yapıtacak Binalar Hakkında Yönetmelik "esaslarına uyulmalıdır. İnceleme alanı, Kuzey Anadolu Fayının kuş uçuşu yaklaşık 2,5 kilometre güneyinde yer almaktadır. Z3 zemin sınıfı Spektrum Karakteristik Peryotları $T_a=0,15$ sn. $T_b=0,60$ sn. Z4 zemin sınıfı Spektrum Karakteristik Peryotları $T_a=0,20$ sn. $T_b=0,90$ sn.
10. 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. İnceleme alanındaki birimin statik ve dinamik yükler altında stabilitesini belirlemek amacıyla onbir hat boyunca stabilite analizi yapılmış ve inceleme alanının stabil olduğu belirlenmiştir. Ancak, bu alanlarda yapılacak kazı çalışmaları ve yamaçlara gelecek aşırı yükleme nedeniyle eğim ve litolojiye bağlı olarak yamaç boyunca duraysızlıklara sebep verebilecektir.

11. Yapılan arazi çalışmaları, sondaj çalışmaları, jeofizik çalışmalar ve laboratuvar verileri ile yapılan analizler sonucunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından üç kategoride değerlendirilmiştir.

- **Önlem Alan - 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlem Alanlar**
- **Önlemlili Alan - 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**
- **Önlemlili Alan - 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar**

Önlemlili Alanlar-1.1(ÖA-1.1):Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar

İnceleme alanında sahil kısmında yer alan bu alanların jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyonlar oluşturmaktadır. Topoğrafik 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 killerden, alt seviyelerde katı - çok katı kıvam aralığında killerden oluştuğu belirlenmiştir.

Yapılan sıvılaşma analizleri sonucunda $F_s < 1$ değeri elde edilmiştir. Bu değer siltli kumlu seviyelerde sıvılaşma riskinin olacağını belirtmektedir. Ayrıca yapılan oturma, şişme ve taşıma gücü hesaplarında, oturma ve şişme miktarlarının yer yer yüksek ve taşıma gücü değerlerinin düşük olduğunu göstermektedir. Heterojen yapıya sahip birimde farklı oturumaların belirlendiği göz ardı edilmemelidir.

Yer altı su seviyesinin yüksek olduğu göz önüne alınarak bu alanlar yerleşime uygunluk açısından, Önlem Alınabilecek Nitelikte Sıvılaşma Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-1.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapılan sıvılaşma analizlerinde inceleme alanının genelinde sıvılaşma riski belirlenmiştir. Temel ve zemin etüt 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, alt yapı, komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) ayrıntılı irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

İL	: YALOVA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ	
İLÇE	: ÇİFTLİKKÖY	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.	
BELDE	: ÇİFTLİKKÖY		
KÖY/MAH	:		
MEVKİİ	:		
PAFTA	: 1/5000 ÖLÇEKLİ G22-C-07-B, G22-C-07-C, G22-C-07-D, G22-C-08-A, G22-C-08-D, G22-C-12-A, G22-C-12-B (1/1000 ölçekli 65 adet halihazır harita) paftalarında sınırları belirtilen alan	İlham YAŞAR Jeoloji Mühendisi	Özgür UÇE Jeoloji Mühendisi
ADA	:	Erdal KAYAPINAR Jeofizik Mühendisi	
PARSEL	:		

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
Özgür UÇE Jeoloji Mühendisi	Sami ERCAN Jeoloji Mühendisi	Mustafa AKTAN Jeoloji Mühendisi
İlham YAŞAR Jeoloji Mühendisi	Erdal KAYAPINAR Jeofizik Mühendisi	

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

14.1.2016
Canit KOCAMAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

15.01.2016
Dr. Haluk BİLGİN
Genel Müdür Yardımcısı

ASLI GİBİDİR
Mustafa ALI ERÇİL
Şehircilik Müdürü V.

ONAY
16.01.2016
Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 10: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu onay sayfası

2.3.7. Su Kaynakları

Çiftlikköy ilçesini sınırlarında bulunan dereler Sultaniye Deresi, Gacık Deresi, Kılıç Deresi, Elmalık Deresi ve Kazımiye Deresidir. Dereler, değişen sınırlardan itibaren farklı isimler almaktadır. İlçe sınırı içerisinde, Gacık Deresi, Kazımiye Deresi ve Sarısu Deresi bulunmaktadır ve DSİ kurum görüşleri doğrultusunda taşkın alan sınırları belirlenmiştir.

Gacık Deresi (Sultaniye Deresi) : Gacık Köyü'nün güneyindeki Erikli Tepe' den doğan dereciklerle beslenir ve etraftan yine birçok derecikler alarak Gacık Deresi adı ile Sultaniye Köyü'ne kadar gelir. Buradan itibaren Sultaniye Deresi adını alır ve Çiftlikköy' den geçerek denize dökülür. Yazın kurumaktadır ve DSİ tarafından dere genişliği 9 metre + 3 metre (duvar kalınlığı) belirtilmiş ve tek tarafta 6 metrelik servis yolunun geçerli olacağı şeklinde görüş bildirilmiştir.

Kazımiye Deresi (Elmalı Deresi): Ayıcı Tepe yöresinde doğan birçok derenin beslediği bu dere Elmalık Köyü ve Kazımiye Köyü arazisini suladıktan sonra Araştırma Enstitüsü sınırları içinde denize dökülür. Kazımiye sınırına kadar Kazımiye Deresi adını alır. DSİ tarafından dere

2.3.8. Bitki Örtüsü

Yalova ilinde, Samanlı dağlarının kuzey ve güneyinde 200-250 metreye ve vadi içlerinde 500-600 metreye kadar, dağların etekleri boyunca kesintili şeritler ve parçalar halinde uzanan makiler bulunur. Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümü ile gür, yayvan yapraklı bir orman örtüsüyle kaplıdır. Yer yer meşe ve kayının egemen olduğu bu yamaçlarda gürgen ağacının bazı kısımlarda önem kazandığı görülür.

Armutlu Yarımadası'nın orta kısımlarında meşe ağaçlarının hâkim olduğu görülmektedir. İlin orman örtüsünün bileşimine giren unsurların büyük bir kısmı Karadeniz kıyı silsilesinin florasını, bir kısmı ise Akdeniz florasını barındırmaktadır.

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.

Bu alanların özellikleri ise şu şekilde açıklanmaktadır:

Sulanamayan Ekilebilir Alanlar: Tahıllar, baklagiller, yem ürünleri, köklü (toprak altı) ürün tarlaları ile nadasa bırakılmış tarlalar. Çiçek, meyve ağaçları ve sebzeler (ister açık arazide ister plastik/cam serada yetiştirilsin) dâhildir.

Aromatik bitkiler, ilaç sanayiinde kullanılan bitkiler ve mutfakta kullanılan bitkiler dâhil ancak kalıcı meralar hariçtir.

- Kuşkonmaz ve yabani hindiba (radika) benzeri çok yıllık bitkiler
- Su altındaki tarlalarda yetiştirilen bitkiler (çeltik vb)
- Çilek vb yarı kalıcı ekinler
- Geçici olarak nadasa bırakılan tarlalar
- Kalıcı olmayan endüstriyel bitkiler (tekstil bitkileri, yağ veren bitkiler)
- Tütün, Baharat bitkileri, Şeker kamışı
- Dönüşümlü olarak ekilen çiçekler
- Lavanta vb türdeki endüstriyel çiçekler
- Fidanlıklar
- Dağınık, çoğunlukla şerit halindeki bitki örtüsü
- Uydu görüntüsünde sulama kanallarının görüldüğü sulu tarım yapılan terk edilmiş tarlalar

Sürekli Sulanan Alanlar: Kalıcı bir altyapısı olan (sulama kanalları, drenaj ağı ve ek sulama tesisleri) ile sürekli veya periyodik olarak sulama yapılan sulu tarım ekinlerini içerir. Bu ekinlerin çoğunun tarımı su temini olmaksızın yapılamaz. Tek tük sulama yapılan sulu tarım arazileri dâhil değildir.

- Yakın zamanda terk edilmiş sulama sistemleri (uydu görüntüsünün yorumlanması spektral yansımayla, sulama sisteminin ve toprağın nemli olup olmamasına göre yapılır)
- Ekili çayırlar (kalıcı bir sulama altyapısı varsa)

Mera Alanları: Sık çimen kaplı, çiçek kompozisyonu olan, buğdaygillerin yoğun olduğu, dönüşümlü bir sistemin olmadığı araziler. Temelde otlak amaçlıdır ancak saman mekanik olarak hasat edilebilir. Çit ile çevrili alanlar dahildir.

- Geçici ve dönüşümlü sistemde olmayan yapay meralar, tarlaların sürülmesinden 5 yıl sonra kalıcı hale gelirler. Önemli oranda doğal bitki örtüsü türleri barındırırlar.
- 3 yıl sonra mera olarak kullanılabilen terk edilmiş ekilebilir araziler

- Ağırlıklı olarak çimle kaplı nemli çayırlar
- Dağınık ağaç ve fundalıklardan oluşan meralar

Karışık Tarım Alanları: Kalıcı ekinlerin bulunduğu karışık parseller (meyve ağaçları, taneli meyve üretimi, bağlar, zeytinlikler)

- 25 ha'dan küçük, kesikli kentsel yapı içindeki, gübreleme yapılmamış serbest boşluklar
- Dağınık halde evlerin bulunduğu karışık tarım desenindeki araziler
- Kentsel altyapının ve yol ağının bulunmadığı yazlık yerleşim alanları
- Kent/hobi bahçeleri
- Çayır parselleri

Doğal Bitki Örtüsü ile Bulunan Tarım Alanları: Doğal bitki örtüsünün içinde tarım faaliyeti yapılan alanlar. Önemli doğal alanlar içine serpiştirilmiş tarla vasıflı alanlar

- 25 ha'dan küçük ekilebilir arazi parselleri
- 25 ha'dan küçük meyve bahçesi, bağ parselleri
- Doğal ormanların kalanları (orman vasfını yitirmiş ağaç grupları ve fundalıklar)
- Küçük alanlara sahip su varlıkları
- Çiftlik evleri, tek tük gözlenen kırsal yerleşim evleri
- Mantar üretimi için şeritler halinde dizilmiş ağaçlar
- Sebze ekinleri ve kanallar
- Tarım ve dağınık haldeki taş yığınları

2.3.9. İklim Yapısı

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.

Doğu Marmara 2014-2023 Bölge Planı

Doğu Marmara 2014-2023 Bölge Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi çerçevesinde, Kalkınma Bakanlığı tarafından verilen yetki ile Marka Kalkınma Ajansı koordinasyonunda Bölgenin 10 yıllık geleceğini belirlemek üzere hazırlanmıştır. Bölge Planının belirlenmiş vizyonu; ekolojik dengeyi gözetken, bilgi temelli ekonomisi ile katma değer yaratan, rekabet gücü ve yaşam kalitesi artan, dengeli gelişen ve öğrenen bir bölge olarak belirlenmiştir.

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

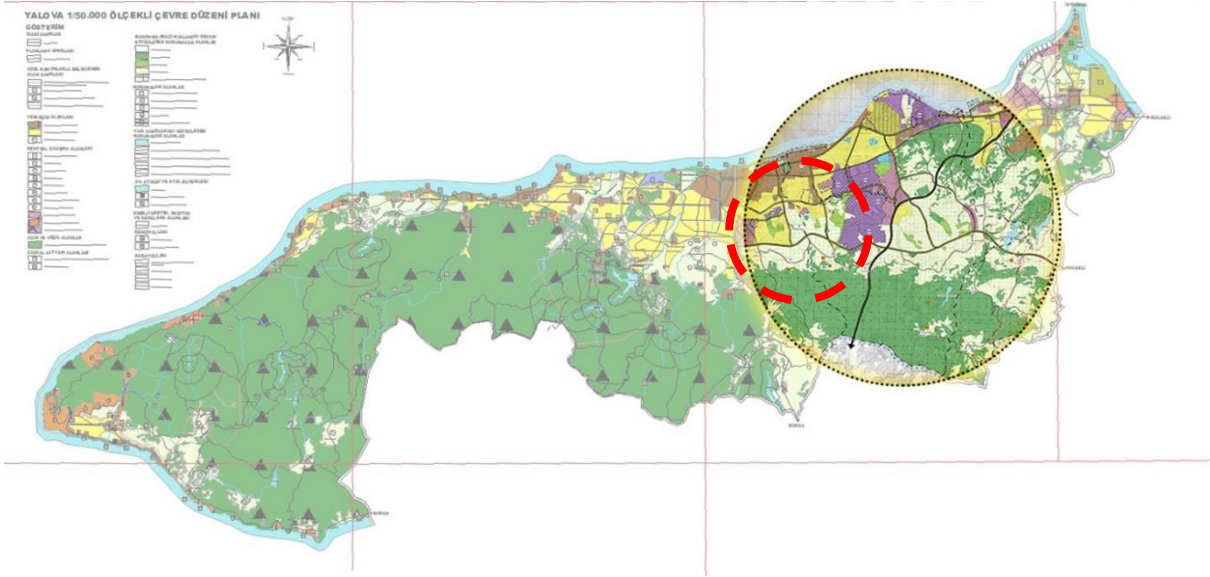
Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2018 yılında yapılmış olup plan hedef yılı 2035'tir. Plan vizyonu ise "İlin sahip olduğu çok aktörlü ve çok sektörlü yapısını eşgüdümlü geliştirerek, mevcut sorunları çözümü ve potansiyellerini geliştirme yolunda "dengeli büyüme" politikası ile ilerleyerek oluşacak "Dengeli Kent Yalova" olarak belirtilmiştir.

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları "Stratejik Kararlar" ve "Arazi Kullanım Kararları" olmak üzere iki ayrı kategoride belirlenmiştir. Stratejik kararlar bölgesel tabakalaşma ve alt merkezler, sektörel gelişim ve istihdam, doğal çevre ve koruma politikası şeklinde açıklanmıştır. Arazi kullanım kararları; özel kanunlarla belirlenen alanlar, korunacak alanlar, yerleşim alanları, kentsel çalışma alanları, turizm alanları, bugünkü arazi kullanımı devam ettirilecek alanlar, teknik altyapı alanları, ulaşım, sulak alanlar, su toplama havzaları ve içme suyu kaynakları, maden işletme alanları ile ilgilidir.

1/50.000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı'nda Çiftlikköy ilçesinde OSB odaklı gelişim belirlenmiştir. Çiftlikköy'de konumlandırılan ve yüksek istihdam sağlaması hedeflenen OSB alanlarında, çalışan nüfusun ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla konut yerleşimi, hizmet alanları ve sosyal donatı alanları gibi çeşitli fonksiyonların belirlenmiş ve organize sanayi alanları ile ilişkilerin kurulmasına dair kararlar alınmıştır. Çiftlikköy'ün güneyinde yer alan verimli tarım toprakları diğer kullanımlar açısından doğal bir eşik oluşturmaktadır.

Osmangazi Köprüsü'nün yol bağlantılarının Çiftlikköy İlçesinden geçmesi sebebiyle, ilçede lojistik ve kentsel servis alanları ihtiyacının oluşacağı tespit edilmiş ve bu ihtiyacın giderilmesi amacıyla organize sanayi bölgeleri ile karayolu bağlantıları arasında kentsel servis alanları planlanmıştır.

Çevre Düzeni Planında ilçe projeksiyon nüfusu 150.000 kişi, ilçe merkez projeksiyon nüfusu 135.000 kişi olarak belirlenmiştir.



Şekil 13: Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı

Yalova İli Çiftlikköy İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının yer aldığı Çiftlikköy ilçesinde 2024 onay tarihli Çiftlikköy Nazım İmar planı bulunmaktadır. Söz konusu planda yapılaşmaya konu konut alanları, ticaret + konut alanları, endüstriyel alanlar, turizm alanları ve sanayi alanlarına dair plan kararları getirilmiştir. İlgili plan kararları;

Konut Alanları:

Planlama alanında, onaylı plan kararları ile konut alanı olarak planlanmış alanlar hazırlanan nazım planda korunmuştur. Mevcut yerleşme alanları için hazırlanan uygulama imar planları referans alınarak planlama alanlarının yoğunluk dağılımları düzenlenmiştir. Konut alanlarında yoğunluğa dair verilen kararlar şu şekildedir:

- Orta Yoğunlukta Konut Yerleşim Alanı: 151-300 kişi / ha
- Düşük Yoğunluklu Konut Alanı: 51-150 kişi / ha
- Orta Yoğunlukta Konut Alanı: 121-250 kişi / ha
- Düşük Yoğunluklu Site Konut Alanı: 51-120 kişi / ha

Bölge içinde arazi kullanım değerleri incelendiğinde, planlama bölgesi içinde boş alanların bulunmasına rağmen planlı alanın tümü kazanılmış yapılaşma değerleri baz alınarak meskun alan statüsünde değerlendirilmiştir. Planlama alanındaki mevcut konut alt bölgeleri, yerleşme ve donatı alanlarını sınırlayan ve bölgenin omurgasını oluşturan ulaşım aksları ile belirlenmiştir. Bu alanlar içinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar adaları bazında öngörülen yapılaşma değerleri nazım planın yoğunluk desenin oluşturulmasında temel oluşturmuştur.

Plan genelinde yapılan bu hesaplamalardan sonra 1/5000 ölçekli nazım imar planının toplam nüfusu 107.845 kişi olarak tespit edilmiştir.

Ticari + Konut Alanları:

Plandaki ticari + konut alanları, alt ölçekli planlarda kullanılan nüfus hesaplarında konuttan kaynaklanacak yoğunluğun %60'ını ifade etmektedir.

Endüstriyel Alanlar:

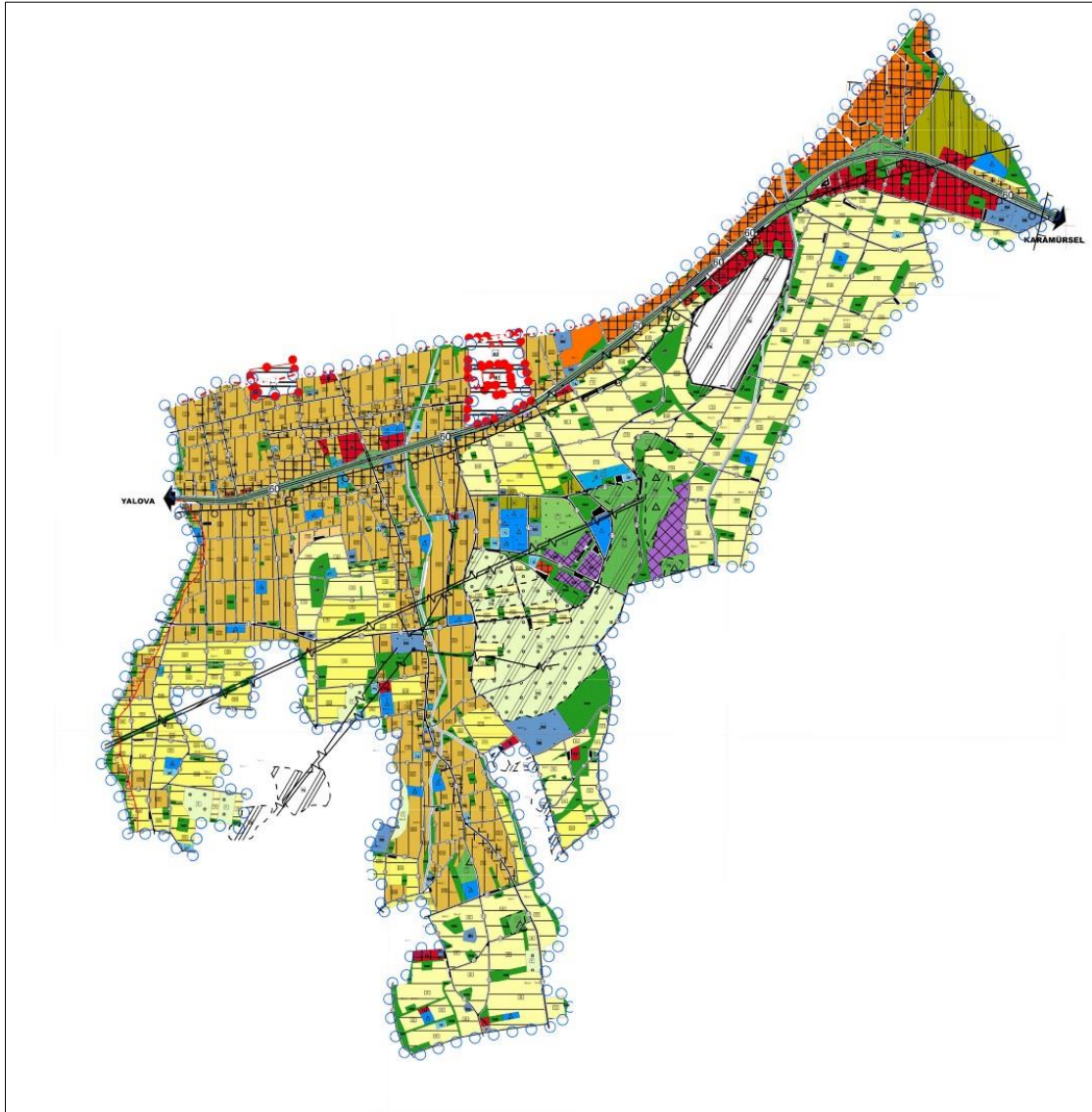
Her türlü endüstriyel tesis için ayrılmış alanlardır. Bu alanlar içerisinde amaca göre hizmet verecek diğer yapı ve tesislerde yer alabilir.

Turizm Alanı:

Turistik tesislerde cephe rengine, çatı kaplamasına, doluluk ve boşluk oranlarına ve yapı birim boyutlarının çevresel özelliklerine saygı gösterilerek, tesisin bulunduğu çevrenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

Sanayi Alanları:

Planda yer alan sanayi alanlarında, sanayi türlerine göre mülkiyet içerisinde “sağlık koruma bandı” bırakılacaktır. Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur.



Şekil 14: Çiftlikköy 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yalova İli Çiftlikköy İlçesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2024 tarihli revizyon imar planının önemli plan notları ve plan kararları şu şekildedir:

- Planlama alanı 1. derece deprem bölgesinde yer aldığından, bu alanda yapılacak binalarda "afet bölgesinde yapılacak binalara ilişkin yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- Planlama alanındaki kat yükseklikleri 1/25000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı'nda belirlenen nüfus kriterini ve konut yoğunluk bölgelerinde belirlenen yoğunluk düzeyleri dikkate alınarak ve yöredeki mevcut yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir.
- Ticari faaliyetlerin yoğun olarak teşekkül ettiği Yalova-İzmit Karayolu, Atatürk Caddesi gibi kentin ana arterlerini oluşturan ulaşım akslarına cepheli bölgelerde, yerleşimin sahil kesiminde kalan bölgelerde, Güney Caddesi'nin güneyi ve Bilge Kağan Caddesi'ne cepheli bölgelerde kat adedi 4, Bayraktepe Mevkiinin güneydoğusunda, Güney Caddesi'nin kuzeyinde ve Atatürk Caddesi'nin batısındaki bölgede, Gaffar Okan Caddesi ile Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi ve Gençlik Caddesi arasında kalan bölgede kat adedi 3, sahil kesiminin doğusunda ve diğer alanlarda da kat adedi 2 olarak, topografik özellikler ve kentsel faaliyetlerin etkileşim derecesi dikkate alınarak kademeli olarak düzenlenmiştir.
- Arka bahçe mesafesi hiçbir şekilde 2 metrenin altında, imar konut adalarında 3 metrenin altında olamaz.
- Ticaret + turizm + yerleşim alanlarında aksi belirtilmedikçe konut kullanımı bölgedeki parsellerin toplam karşılığının %20'sini geçemez.
- İmar adalarında köşe parsellerde; arka bahçe mesafesi gerekli değildir, yol cepheleri hariç komşu parseller için belirlenen yan bahçe mesafelerine göre uygulama yapılır.

Konut Alanları:

- 2 katlı konut alanlarında 0.30, 0.50, 0.60 ve 0.80 olarak; 3 katlı konut alanlarında 0.75, 0.90 ve 1.20 olarak; 4 katlı konut alanlarında da 1.20 ve 1.40 olarak düzenlenmiştir.
- Hava Limanı Uçuş Koridorunda yer alan parseller (Ticaret Alanı, Ticaret+ Turizm+ Konut Alanı) E=0,60 ve Yençok=6,50 metre olarak planlanmıştır.

Ticaret Alanları:

T1, T2 ve T3 şeklindeki ticaret alanları belirtilmiştir.

- T1: Her türlü giyim, yeme-içme, alış-veriş birimlerinin ve mağazaların yer aldığı ve sosyal ve kültürel aktivitelerin tek bir kullanım alanı içerisinde yer aldığı Kentsel ve bölgesel nitelikteki Alış-veriş ve Yaşam Merkezleri. Tüm ticaret alanlarının %11.13'ünü oluşturmaktadır.
- T2: Kentsel ve kısmen bölgesel ölçekte ve genellikle tek bir iş koluna ve özel amaçlı tüketim ürünlerinin ticaretine yönelik olarak hizmet sunan mağaza, alışveriş merkezi, galeri, showrooomlar. Tüm ticaret alanlarının %83,36'sını oluşturmaktadır.
- T3: Kentsel ölçekte her türlü ticari faaliyetlerin sunulabileceği alanlar. Tüm ticaret alanlarının %5.51'ini oluşturmaktadır.

Sanayi Tesis Alanı:

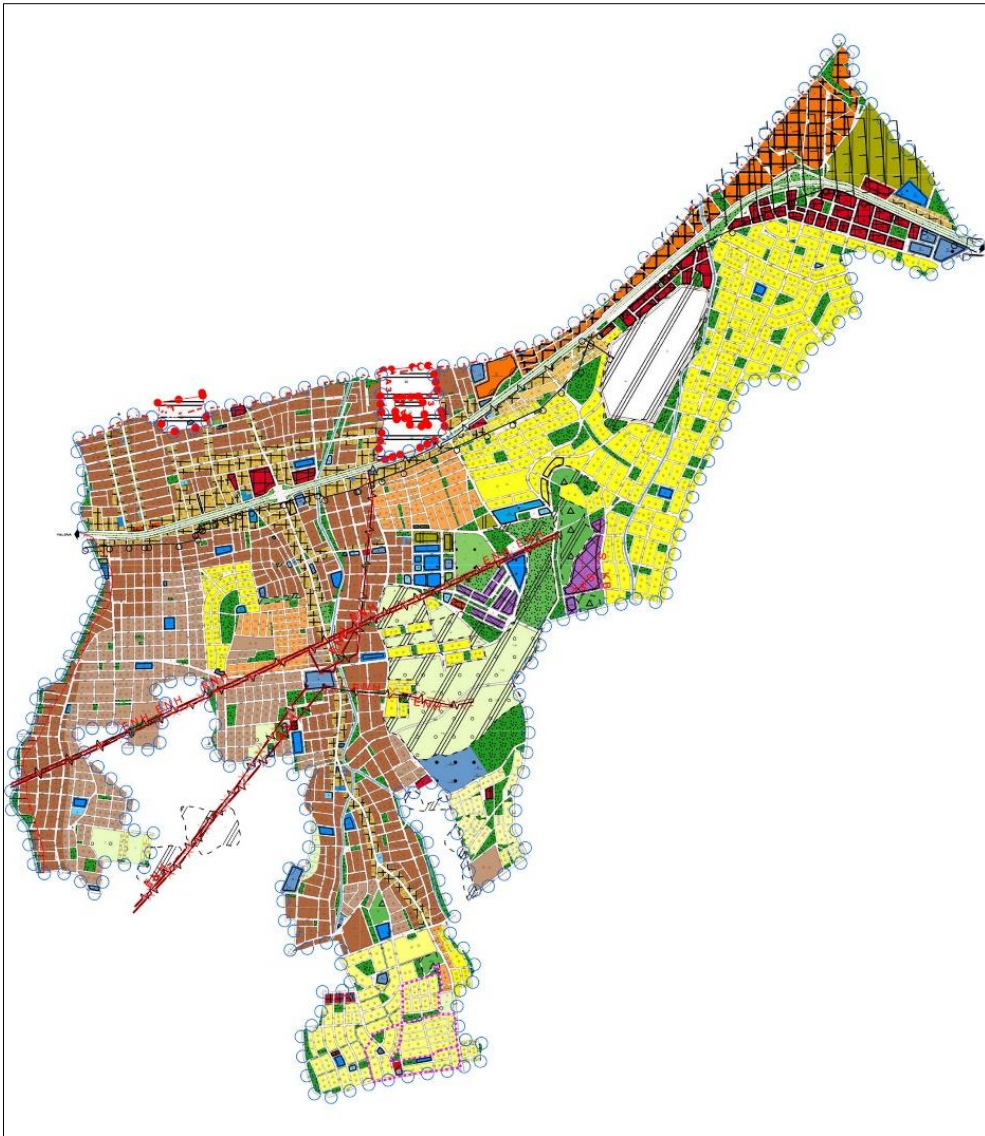
- Sanayi Alanlarında yapılaşma koşulu olarak $E=0,50$ $Y.en\check{c}ok=9.00$ m kabul edilmiştir.

Park ve Çocuk Bahçeleri:

- 1 katı, $h=4,50$ m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergola, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabilir.

Afet Tehlikeli Alanlar:

- Yapı yasaklı alanlar ve taşkına maruz alanlar olarak belirtilmiştir.



Şekil 15: Çiftlikköy 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yalova İli Çiftlikköy İlçesi 1/5.000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı

Planlama alanı,

- Mekansal Yapım Yönetmeliği,
- 1/50.000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı'nda belirlenen nüfus kriteri ve konut yoğunluk bölgelerinde belirlenen yoğunluk düzeyleri,
- Meri 2017 tarihli Çiftlikköy (Yalova) 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı Kararları,
- Kurum ve kuruluşların görüşleri,
- Çiftlikköy ilçesine ve yakın çevresine yapılan özel ve kamu yatırımları (OSB, Büyük Ulaşım Kararları vb.),

Planlama sınırları ve yakın çevresi mevcut yapılaşma koşulları,
Kentteki farklı yaşam biçimi ve sosyal grupların taleplerine cevap verecek nitelikte sosyal altyapı standartlarını iyileştirme amacı göz önünde bulundurularak planlanmıştır.

Gelişme konut alanı, ticaret-konut alanı ile planlama alanının ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik eğitim, sağlık, sosyal, kültürel, dini tesisler ile açık ve yeşil alanlar planlanmıştır.

Tablo 27: Çiftlikköy İlave Nazım İmar Planı Alan Kullanımları

Fonksiyon	Alan	Ha	Yüzde
Park	97.008,38	9,70	7,21%
Konut Ticaret	231.644,77	23,16	17,22%
Ticaret	17.653,44	1,77	1,31%
Teknik Altyapı	11.003,50	1,10	0,82%
Tarımsal Alan	6.062,30	0,61	0,45%
Kültürel Tesis	7.013,82	0,70	0,52%
Meydan	3.567,31	0,36	0,27%
Bha	17.609,65	1,76	1,31%
Rekreasyon	23.234,85	2,32	1,73%
Mera Alanı	111.782,36	11,18	8,31%
Mezarlık	10.950,15	1,10	0,81%
Otopark	1.938,79	0,19	0,14%
Sosyal Tesis	4.259,41	0,43	0,32%
Spor Alanı	10.376,33	1,04	0,77%
Sağlık Alanı	20.110,23	2,01	1,50%
Eğitim	89.757,63	8,98	6,67%
Kha	17.589,13	1,76	1,31%
Konut Gel Orta	430.377,41	43,04	32,00%
İbadet Alanı	8.786,77	0,88	0,65%
Yol	224.169,53	22,42	16,67%
Toplam	1.344.895,76	134,49	100,00%

Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Alanları

Çiftlikköy (Yalova) 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı kapsamında 43,04 hektar Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı planlanmıştır. Gelişme Konut Alanı, planlama alanının %32'sini kapsamaktadır.

Planlama alanındaki kat yükseklikleri 1/25000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı'nda belirlenen nüfus kriterini ve konut yoğunluk bölgelerinde belirlenen yoğunluk düzeyleri dikkate alınarak ve mevcut yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir.

Ticaret Alanı

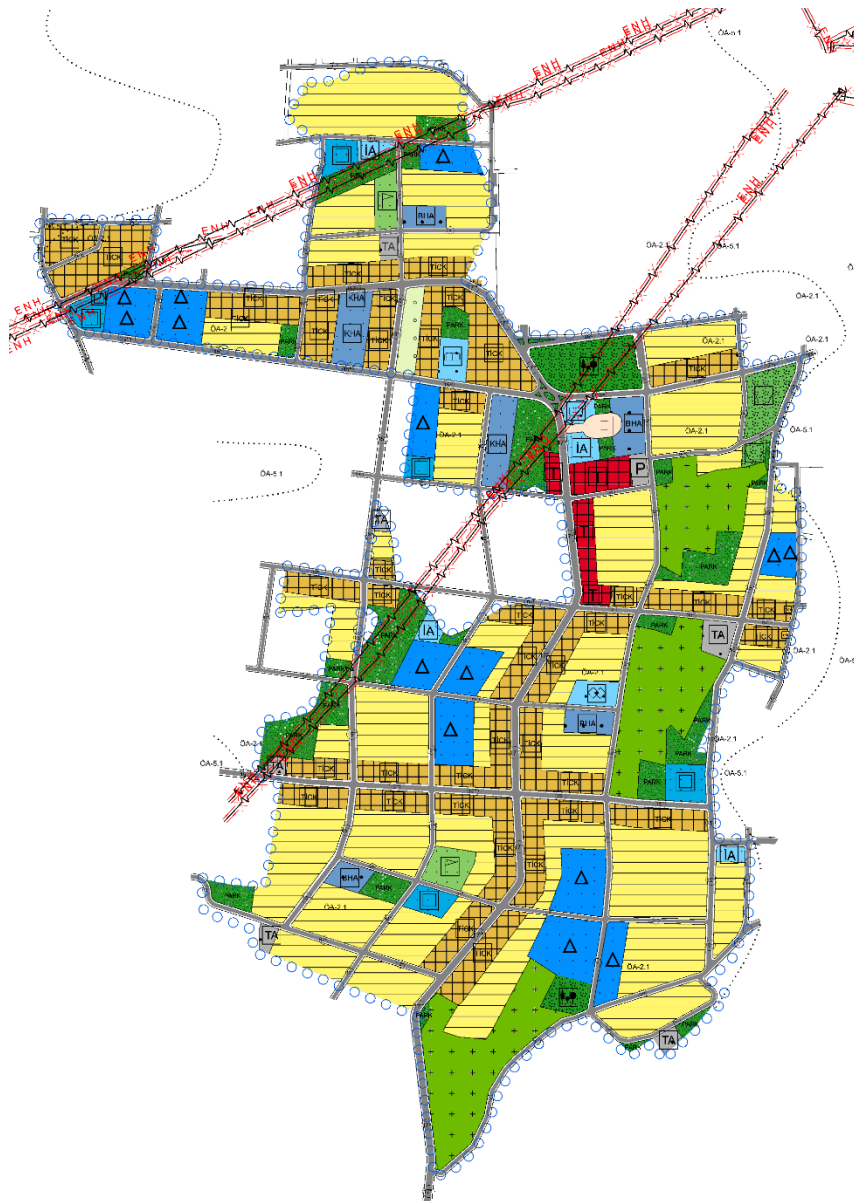
Ticaret alanları, iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye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

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Kapsamında 1,77 hektar Ticaret Alanı planlanmıştır. Ticaret Alanı, planlama alanının %1,31'ini kapsamaktadır.

Ticaret alanlarında parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlara yer verilmeyecektir.

Ticaret- Konut Alanı

Çiftlikköy (Yalova) 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı Kapsamında 23,16 hektar ticaret-konut alanı planlanmıştır. Ticaret - Konut alanı, planlama alanının %17,22'sini kapsamaktadır.



Harita 8: Çiftlikköy (Yalova) 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı

Yalova İli Çiftlikköy İlçesi 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı

Planlama alanı,

- Mekânsal Yapım Yönetmeliği,
- 1/50.000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı'nda belirlenen nüfus kriteri ve konut yoğunluk bölgelerinde belirlenen yoğunluk düzeyleri,
- Meri 2017 tarihli Çiftlikköy (Yalova) 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı Kararları,
- Kurum ve kuruluşların görüşleri,
- Çiftlikköy ilçesine ve yakın çevresine yapılan özel ve kamu yatırımları (OSB, Büyük Ulaşım Kararları vb.),

Planlama sınırları ve yakın çevresi mevcut yapılaşma koşulları,

Kentteki farklı yaşam biçimi ve sosyal grupların taleplerine cevap verecek nitelikte sosyal altyapı standartlarını iyileştirme amacı göz önünde bulundurularak planlanmıştır.

Gelişme konut alanı, ticaret-konut alanı ile planlama alanının ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik eğitim, sağlık, sosyal, kültürel, dini tesisler ile açık ve yeşil alanlar planlanmıştır.

Tablo 28: Çiftlikköy İlave Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları

Fonksiyonlar	Alan (M ²)	Alan(Ha)	Oran (%)
Gelişme Konut	441.044,92	44,10	32,13
Konut Ticaret	227.151,14	22,72	16,55
Ticaret	22.294,38	2,23	1,62
Belediye Hizmet Alanı	14.178,71	1,42	1,03
Park	96.519,49	9,65	7,03
Rekreasyon Alanı	23855,53	2,39	1,74
Çocuk Bahçesi	2.421,84	0,24	0,18
Açık Spor Tesis	9.198,82	0,92	0,67
Meydan	3.956,84	0,40	0,29
Anaokulu	5.208,89	0,52	0,38
İlkokul Alanı	28.068,84	2,81	2,04
Ortaokul Alanı	26.623,01	2,66	1,94
Lise Alanı	26.622,85	2,66	1,94
Aile Sağlığı Merkezi	9.691,18	0,97	0,71
Sağlık Tesis	10.276,27	1,03	0,75
Kültürel Tesis Alanı	4.822,88	0,48	0,35
Sosyal Tesis Alanı	5.161,70	0,52	0,38
Camı	7.273,55	0,73	0,53
Tarımsal Alan	5.225,10	0,52	0,38
Mera Alanı	105.937,39	10,59	7,72
Teknik Altyapı	11.142,99	1,11	0,81
Otopark	2.170,05	0,22	0,16
Yol	284.109,83	28,41	20,69
Toplam	1.372.865,45	137,29	100,00

Konut Alanları

Konut alanlarının nüfus ve yapı yoğunluğunun belirlenmesinde, planlama alanının yakın çevresinin ve 2017 tarihli Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı kararları etkili olmuştur.

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 41,17 hektar Gelişme Konut Alanı planlanmıştır. Gelişme Konut Alanı, planlama alanının %30,61'ini kapsamaktadır.

Planlama alanındaki kat yükseklikleri 1/50000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı'nda belirlenen nüfus kriterini ve konut yoğunluk bölgelerinde belirlenen yoğunluk düzeyleri dikkate alınarak ve mevcut yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir.

Gelişme konut alanlarının yapılaşma koşulları ise;

- E:1.40, Ayrık nizam 4 kattır.
- Minimum ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi ile 3 metredir.

Ticaret- Konut Alanı

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Kapsamında 22,68 hektar ticaret-konut alanı planlanmıştır. Ticaret - Konut alanı, planlama alanının %16,86'sını kapsamaktadır.

Ticaret konut alanlarında karma kullanımlarda konut kullanım alanı emsale konu alanın %50'si aşamaz. 17 metrelik yola cepheli ticaret-konut yapı adalarında çarşı algısının oluşması amacıyla yapılaşma koşulları;

- Bitişik nizam 4 kattır.
- Ön bahçe çekme mesafesi 10 metre olup, TAKS:0,40 ı geçmeyecek şekilde arka bahçe çekme mesafesini belirlemeye belediyesi yetkilidir.

15 metrelik yola cepheli ticaret-konut yapı adalarında ise yapılaşma koşulları;

- E:1.40, Ayrık nizam 4 kattır.
- Minimum ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi ile 3 metredir.

Ticaret Alanı

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.

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Kapsamında 2.23 hektar Ticaret Alanı planlanmıştır. Ticaret Alanı, planlama alanının %1,62'sini kapsamaktadır.

Ticaret alanlarında parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlara yer verilmeyecektir.

Ticaret alanlarının yapılaşma koşulları ise;

- Bitişik nizam 4 kat , ön bahçe çekme mesafesi 5 metredir.

Tablo 29: Nüfus Heabı

Kullanım Fonksiyonları	Öneri Emsal		
	Alan (M ²)	İnşaat Alanı (M ²)	Nüfus (Kişi)
Gelişme Konut Alanları			
A-4/5-3 E=1,40	411.678,08	576.349,31	11.527
Ticaret-Konut Alanları			
B4 E=1,40	147209	103.046,30	2.061
A-4/5-3 E=1,40	79742,92	55.820,04	1.116
Toplam	638630	735.216	14.704

İlave Uygulama İmar Planının nüfus hesabı yapıldığında toplam nüfus 14.704 kişidir.



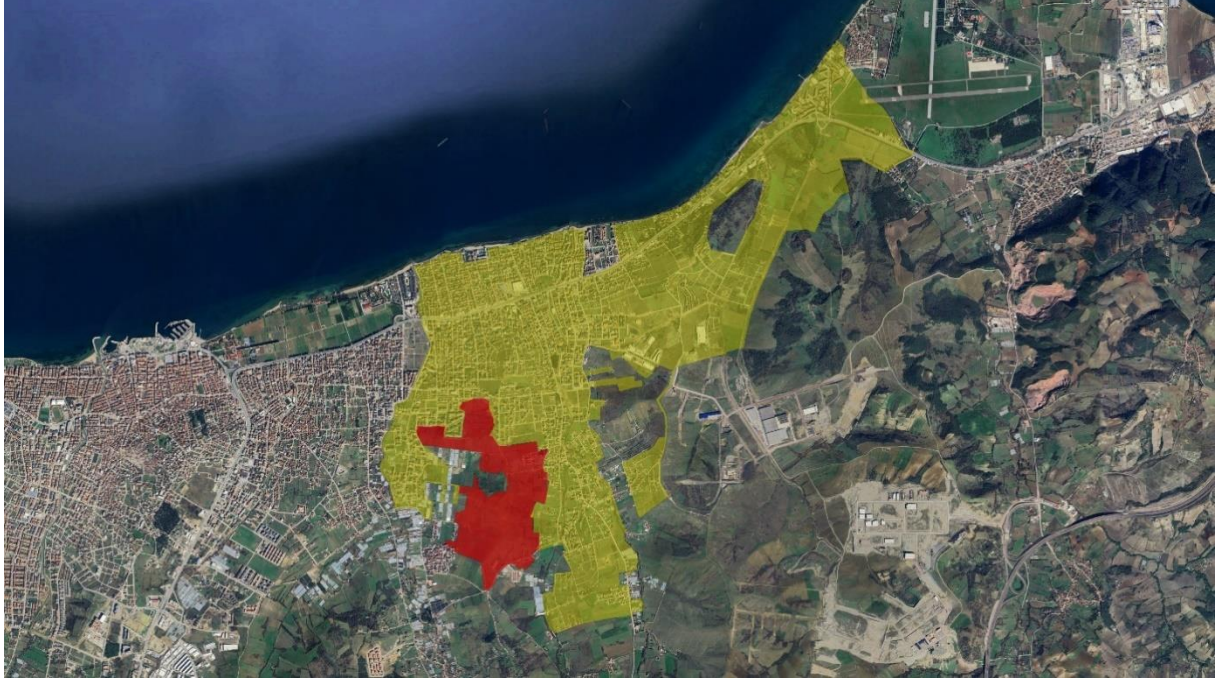
Harita 9: Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı

2.9. FİZİKİ MEKAN ARAŞTIRMASI

Bu bölümde Çiftlikköy ilçesinde yer alan planlama alanı bütün olarak ele alınacak ve arazi kullanımı, planlama alanı bağlamında değerlendirilecektir.

2.9.1. Sınırlar

İmar planına konu olan planlama alanı Mehmet Akif Ersoy ve Sultaniye Mahalleri kapsamında olup araştırma yapılan alan yaklaşık 137 ha büyüklüğündedir.



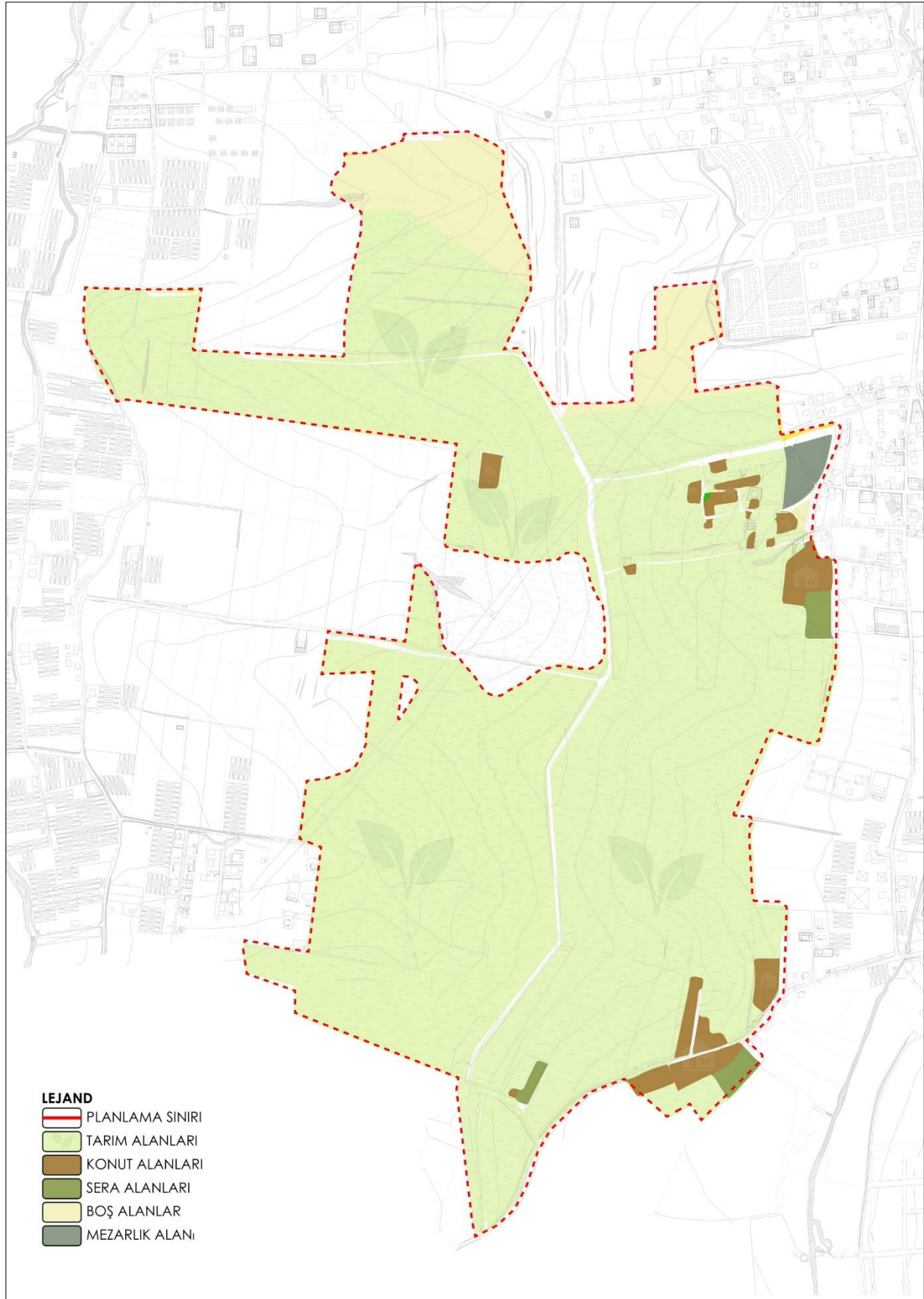
Şekil 16: Planlama Alanı

2.9.2. Mevcut Arazi Kullanımı

Planlama alanı genelinde alan dağılımı incelendiğinde alanın 1.156.876,21 m² ile alanın %84,27'sini oluşturan tarım alanları en yüksek paya sahiptir. Bu değeri 94.448,19 m² ile alanın %6,88'ini oluşturan ifrazlı ve ifrazsız boş alanları içeren boş/kullanılmayan alanlar ve 46.311,47 m² ile alanın %3,37'sini oluşturan konut alanları izlemektedir. En düşük paya sahip kullanım ise 230.07 m² ile alanın %0,02'sini oluşturan ekili dikili bahçedir.

Tablo 31: Arazi Kullanım Tablosu (2025)

Kullanım	Alan (M ²)	Yüzde
Konut Alanı	46,311.47	3.37%
Ekili Dikili Bahçe	230.07	0.02%
Mezarlık	8,430.44	0.61%
Sera	12,861.11	0.94%
Boş/Kullanılmayan Alanlar	94,448.19	6.88%
Tarım Alan	1,156,876.21	84.27%
Yol	537,070.96	39.12%
Toplam	1,372,865.45	93.43%



Harita 10: Arazi Kullanım Haritası

2.9.3. Ulaşım ve Hareketlilik

Planlama alanına ulaşım karayolu ile sağlanmaktadır. Alan içerisindeki yol genişlikleri değişkenlik göstermektedir. Konut Alanlarına ulaşan yollar asfalt ve parke taş niteliktedir. Planlama alanına toplu taşıma bulunmaktadır. Planlama alanı içinde yer alan yollar taşıtlar, yayalar kullanılmaktadır. Yol kalitesi oldukça iyi durumdadır. Yol düzenlemesi yaya konforu sağlayacak şekilde düzenlenmiştir.

2.9.4. Teknik ve Sosyal Altyapı

Elektrik

Çiftlikköy ilçesi içerisinde yer alan enerji iletim hatları, UEDAŞ Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği 14.01.2020 1092 sayılı görüşünde belirtilmiştir. Alanda, 34.5 kV'luk enerji nakil hatları ve mevcut enerjili trafoları bulunmakta olup planlama içerisinde yer almamaktadır.

Bahsi geçen kurum görüşünde; mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattı güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve imar planı yapılacak alanının büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet proble olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartıyla bir sakınca bulunmadığı şekline görüş bildirilmiştir.

Doğalgaz

Planlama alanına yönelik mevcut doğalgaz altyapı/üstyapı tesisleri ARMAGAZ'ın 07.01.2020 tarih ve 007 sayılı görüşünde belirtilmiştir. Alan içerisinden 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 görüşünde belirtilmiştir.

Bahsi geçen kurum görüşü yazısında, revizyon imar planı sınırları içerisinde "İçme Suyu Ana İsale Hattı" bulunmakta olduğu ve üzerinde değişiklik yapılmadan mevcut durumun korunduğu belirtilmiştir.

2.9.5. Çevre Değerleri

Planlama alanının doğal ve kültürel peyzaj karakterleri ve günümüze kalan izlerin takip edilmesi alanın yeniden planlanması sürecinde önemli katkı ve ipuçları verecektir. Bu bağlamda planlama alanında yapılan çalışmalarda farklı tarih katmanlarına sahip alandaki açık alan kullanma kültürünü anlamaya yönelik gözlemlerde bulunulmuş, yaşayan halkla sohbet edilmiştir.

2.9.6. Çevre Kalitesi ve Sorunları

Hava , Su ve Toprak Kirliliği

Planlama alanının oluşturan yerleşmelerde büyük ölçekli çevre sorunları yaşanmamaktadır. İlde bulunan sanayi tesisi miktarının çok olmayışı ve kent merkezi dışında konumlanmış olmalarından dolayı, hava kirliliği üzerindeki etkileri azdır. Mevcut trafik ve sanayi durumu, toprak ve hava kirliliği açısından büyük risk taşımamakla birlikte yine de trafiğin yoğun olduğu saatlerde lokal ve anlık olarak kirlilik görülebilmektedir.

İlin akarsularında kirliliğe neden olabilecek başlıca etkenler; evsel atık sular, tarımsal faaliyetler sonucu oluşan atıklar, sanayilerinin atıklarıdır. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü endüstriyel nitelikli atık su oluşturan tesislerin denetimini yaparak atık su arıtma tesisi kurması gerekenleri tespit ederek iş termin planı vermelerini sağlamış olup, arıtma tesisi olanlara deşarj izin müracaatları doğrultusunda deşarj izin belgesi vermektedir.

Ayrıca ilde deniz kirliliğinin başlıca nedenleri; evsel nitelikli atık sular, deniz araçlarının oluşturduğu kirlilik, evsel katı atıklar (düzensiz çöp depolama alanından rüzgar, kayma gibi nedenlerle denize dökülen atıklar), balıkçılık faaliyetleri sonucu oluşan atıklardır. Yalova ili sahilinde kirliliğinin olup olmadığını saptamak amacı ile yapılan çalışmada deniz suyunun bazı özellikleri belirlenmiştir. Elde edilen sonuçlara göre kimyasal parametrelerin çok yüksek olmadığı gözlemlenmiştir.

İlçe merkezinde oluşan gürültü değerleri zaman zaman artmaktadır. Yaz sezonunda, yöre halkının sağlığının korunması için, bahçeli gazino, diskotek, bar, çay bahçesi, lunapark gibi eğlence yerlerinde canlı veya elektronik müzik yayınının gürültü ölçümleri İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğüne yapılmaktadır. İlde özellikle yaz aylarında yaşanan gürültü kirliliğinin önlenmesi amacıyla bazı kararları uygulamaya koymuştur. Şehir içerisindeki açık mekânlarda yüksek sesli cihazlar ile standardın üstünde gürültü çıkarmak, araç konvoylarında gereksiz klakson çalmak, susturucusuz motosiklet kullanmak, araçlarda yüksek sesli müzik çalmak yasaklanmıştır.

Düzenli depolama sahalarında en önemli risklerden biri sızıntı sularının yeraltı ve yüzeysel su kaynaklarına ulaşmasıdır. Yüksek kirlilik yüküne sahip sızıntı sularının düşük miktarda dahi yeraltı sularına karışması, su rezervinin büyük bir kısmını hatta tamamını önemli ölçüde kirlitebilmektedir. Özellikle yeraltı sularının hem çok düşük akım hızına sahip olması hem de yüzey sularında olduğu gibi atmosferden oksijen alabilme şansının düşük olması sebebiyle yeniden temizlenmesi çok zor ve maliyetlidir.

Yapılaşma

Planlama alanının bulunduğu Çiftlikköy ilçesinin günümüzde son derece düzenli bir gelişme eğiliminde olduğu görülmüştür. Sosyal, kültürel, ekonomik pek çok farklı sebeple, bağlı ve bağımlı olunan kaynak değerlerinin zarara uğratıldığı gözlemlenmiştir. Ekonominin tarım odaklı olarak meyvecilik, sebzeçilik, süs bitkiciliği , örtü altı tarım, hayvancılık bunun yanı sıra Organize Sanayi Bölgeleri ile sanayi tesisleri, küçük sanayi sitesi ve küçük esnaf faaliyetleri ile haziran ayı başından eylül ortasına kadar olan son derece kısa süren deniz sezonunda yakın çevreye hitap eden bir turizm faaliyetine bağlı olduğu Çiftlikköy’de, doğal eşikler de gelişmeyi sınırlandırınca, sit alanlarının bulunduğu bölgede bir yığılmanın olduğu ve yığılma talebinin de sürdüğü görülmüştür.

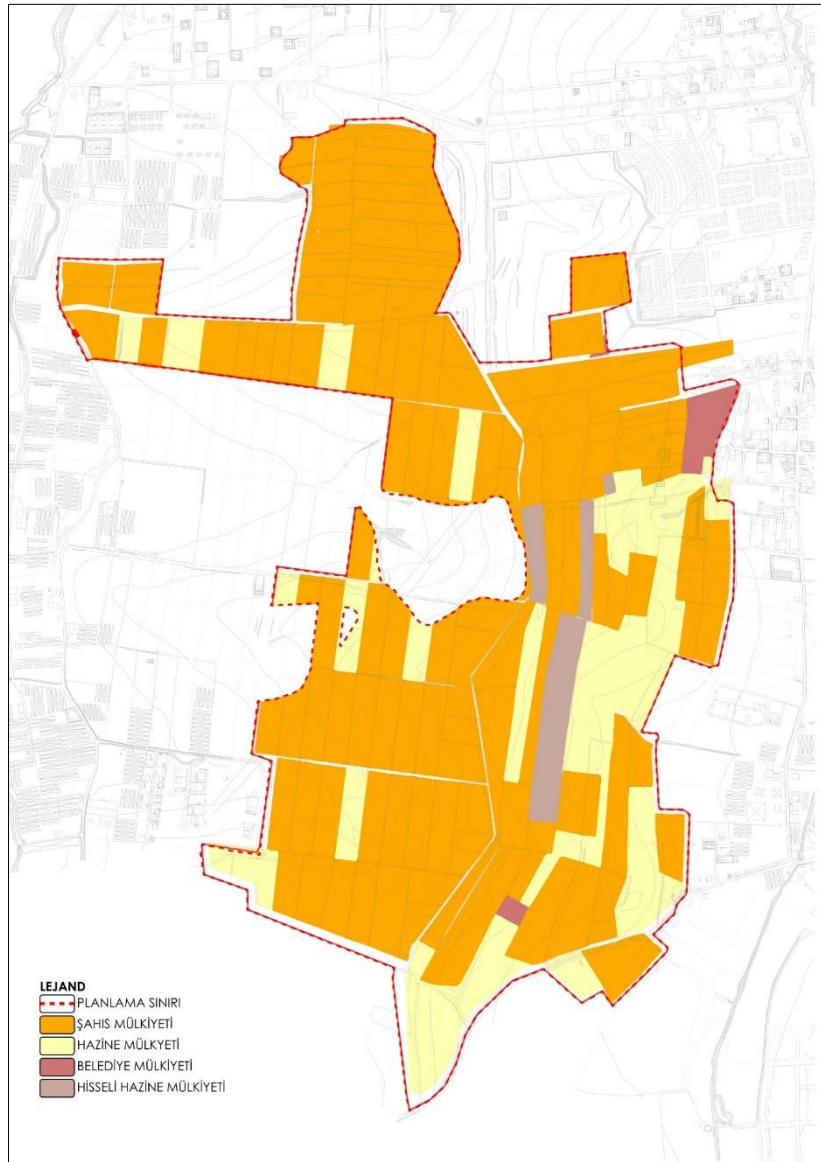
2.9.7. Mülkiyet Durumu

Planlama alanının mülkiyet durumu incelendiğinde en fazla paya 96,76 ha ile şahıs mülkiyeti sahiptir. Şahıs mülkiyeti planlama alanının %73,87'sini oluşturmaktadır. Planlama alanının, hazine mülkiyeti 27,91 ha ile %21,31'ini, belediye mülkiyeti 1,76 ha ile %1,34'ünü ve hisseli hazine mülkiyetleri ise 4,55 ha ile %3,47'sini oluşturmaktadır.

Planlama alanı sınırları içinde özel mülkiyete konu araziler ile birlikte Hazine ve tapulama harici alanlar bulunmaktadır. Planlama alanı mülkiyet durumu dağılımı Tablo 26'da verilmiştir.

Tablo 32: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu Dağılımı

Mülkiyet Niteliği	Adet	Alan (m ²)	Alan(Ha)	Oran (%)
Hazine Mülkiyeti	29	279,074.89	27.91	21.31%
Hisseli Hazine Mülkiyeti	4	45,503.07	4.55	3.47%
Şahıs Mülkiyeti	133	967,576.79	96.76	73.87%
Belediye Mülkiyeti	4	17,608.01	1.76	1.34%
Toplam	170	1,309,762.76	130.98	100.00%



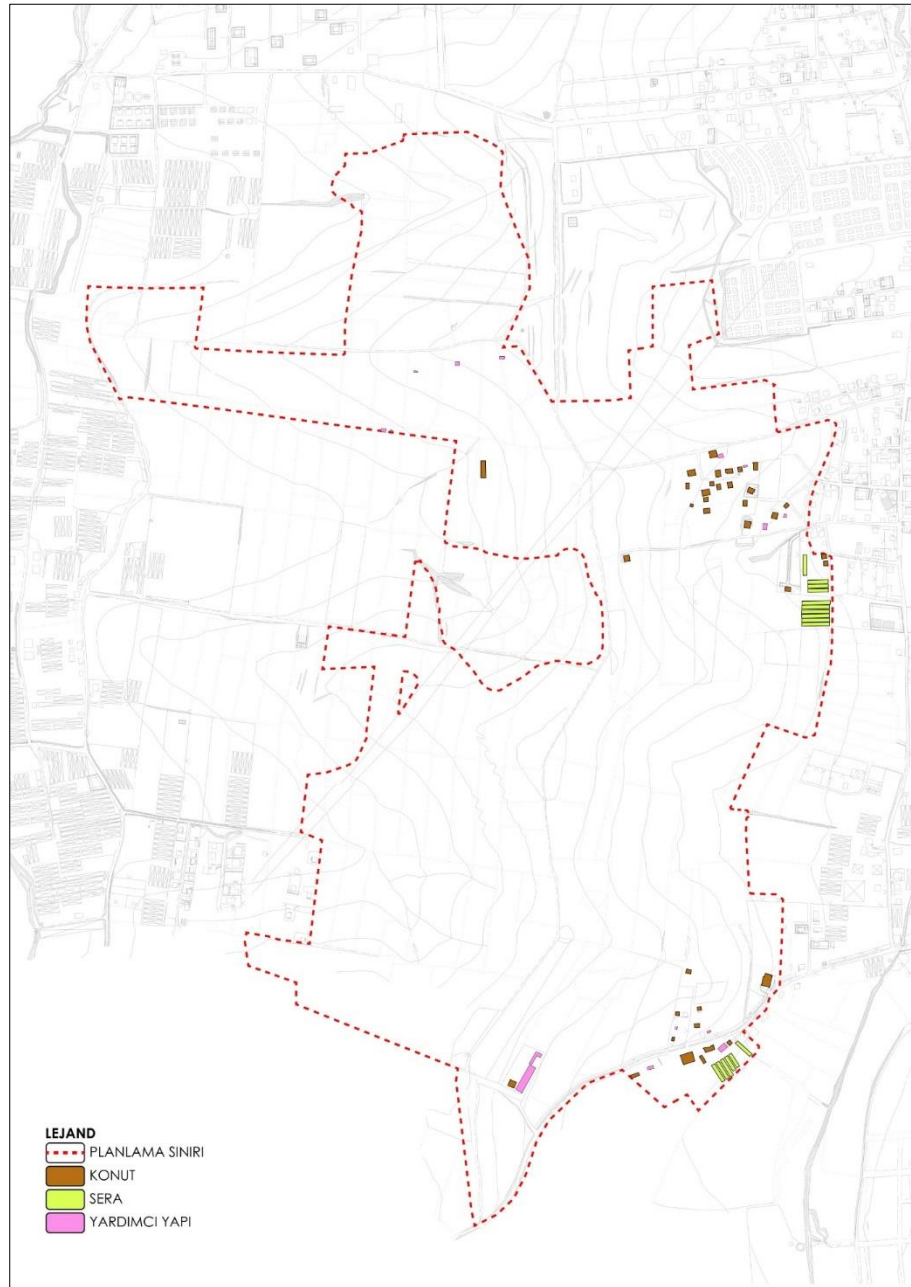
Harita 11: Mülkiyet Durum Haritası

2.9.7. Bina Kullanım Cinsi

Planlama alanında 65 adet yapı bulunmaktadır. Alanda yer alan yapıların kullanım cinslerinin dağılımı incelendiğinde 34 adet konut, 16 adet sera ve 15 adet yardımcı yapı bulunmaktadır. Toplam yapıların %52,31'i konut, %24,62'si sera ve %23,08'i yardımcı yapıdır.

Tablo 33 : Bina Kullanım Cinsi

Bina Fonksiyonu	Adet	Yüzde
Konut	34	52.31%
Sera	16	24.62%
Yardımcı Yapı	15	23.08%
Toplam	65	100.00%



Harita 12: Bina Kullanım Cinsi Haritası

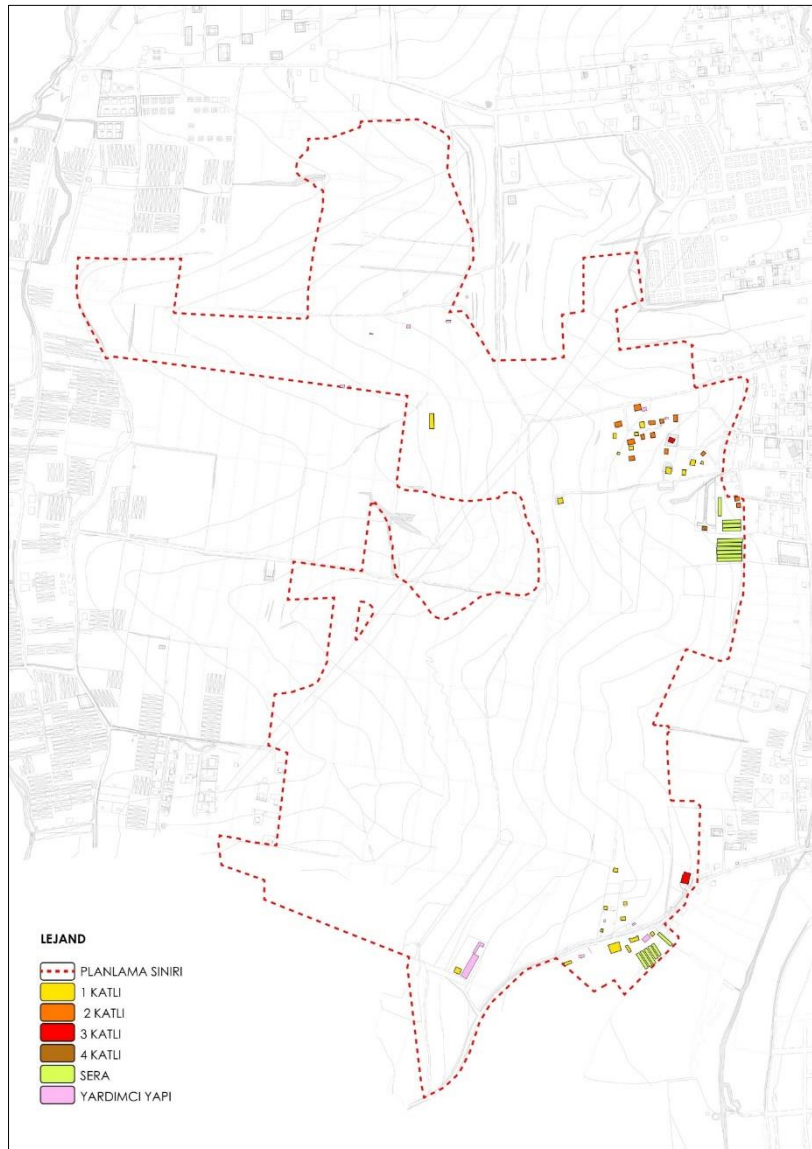
2.9.8. Bina Kat Adedi

Planlama alanı genelinde bina kat adetlerinin en fazla 4 kata kadar çıktığı için 4 gruba ayrılmıştır. Diğer ise sera ve yardımcı yapı gibi bina durumları değerlendirilmeyen yapıları içermektedir.

Çalışma alanında yer alan toplam 65 adet bina içerisinde 15'inin 1 katlı, 16'sının 2 katlı, 2'sinin 3 katlı, 1'inin 4 katlı ve 31'inin diğer olduğu tespit edilmiştir. Toplam binaların %44,93'ü diğer, %21,74'ü 1 katlı, %23,16'u 2 katlı, %2,90'ı 3 katlı ve %1,45'i 4 katlıdır.

Tablo 34 : Bina Kat Adedi

Bina Kat Adedi	Adet	Yüzde
1 Katlı	15	23.08%
2 Katlı	16	24.62%
3 Katlı	2	3.08%
4 Katlı	1	1.54%
Diğer	31	47.69%
Toplam	65	100.00%



Harita 13: Bina Kat Adetleri Haritası

3. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Planlama alanı; Yalova İli, Çiftlikköy ilçesinin mahalleri olan; Sultaniye Mahallesi ve Mehmet Akif Ersoy Mahallelerinin bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı, Yalova-İzmit Karayolu'nun güneyinde, Milis Teğmen Rasim Koçak Caddesi İle Atatürk Caddesi arasında yer almakta olup, 137,29 hektardır.

Çiftlikköy belediyesinin 2020 yılı adrese dayalı veri kayıt sistemine göre nüfusu 44.808 kişidir. Planlama alanın sınırlarında yer alan Mehmet Akif Ersoy Mahallesi'nin nüfusu 8.347 ve Sultaniye Mahallesinin nüfusu ise 3.144 kişidir.

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

İlçenin geçim kaynağı olarak sebzeçilik, meyvecilik, çiçekçilik ve tarımın yanı sıra sınırlı da olsa hayvancılık yapılmaktadır. İlçenin Sosyoekonomik Gelişmişlik Endeksi (SEGE) incelendiğinde, 2004 yılı SEGE'de 872 ilçe arasında 101. sırada yer almakta iken, 2017 yılında 950 ilçe içerisinde 241. sıraya gerilemiştir. Çiftlikköy ilçesi 2. Derece gelişmişlik grubu içerisinde yer almaktadır.

Çiftlikköy, Avrupa ve İstanbul'un Ege ve Akdeniz'e geçiş yolu üzerinde önemli bir konuma sahiptir. Osmangazi köprüsü ile birlikte İstanbul'u İzmir'e bağlayan ana güzergâh üzerinde bulunmaktadır.

Çiftlikköy'de direkt olarak deniz ulaşımı yoktur. Yalova Merkez'de bulunan İDO (İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.) Yalova-Pendik ve Yalova-Yenikapı seferleri ile denizyolu ulaşım ile İstanbul'a erişilebilirliği vardır.

Yalova İli 1/50.00 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Çiftlikköy, Armutlu ve Çınarcık ilçeleri ile alt merkez olarak belirlenmiş ve ihtiyaç duyduğu ticari alanlar, idari merkezler ve sosyal donatı alanlarının yapımı için plan kararları alındığı görülmüştür. Üç bölgede ise kentsel hizmet alanları belirlenmiş olup Çiftlikköy'de bulunan alan OSB odaklı olarak belirlenmiştir. Osmangazi Köprüsü'nün yol bağlantılarının Çiftlikköy İlçesi üzerinde bulunması, ilçede lojistik ve kentsel servis alanları ihtiyacını doğuracaktır. Bu ihtiyacın giderilmesi 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 ilçe "Üretken Şehir" vizyonuna sahip olması beklenmektedir. Çevre Düzeni Planında ilçe projeksiyon nüfusu **150.000 kişi**, ilçe merkez projeksiyon nüfusu **135.000 kişi** olarak belirlenmiştir.

Planlama alanının eğitim değerleri incelendiğinde; en büyük paya sahip eğitim değeri %64,20 ile %5-%10 arası eğimdir. Bu değeri %33,94'ü %15-%25 eğim, %7,66'sı %5 eğim ve altı %1,86'sı %25-%45 değerleri arasındadır. Eğimin %25 ve üzeri olduğu alanlar doğal bir eşik oluşturmakta ve önlem alınarak yerleşilmesi gerekmektedir.

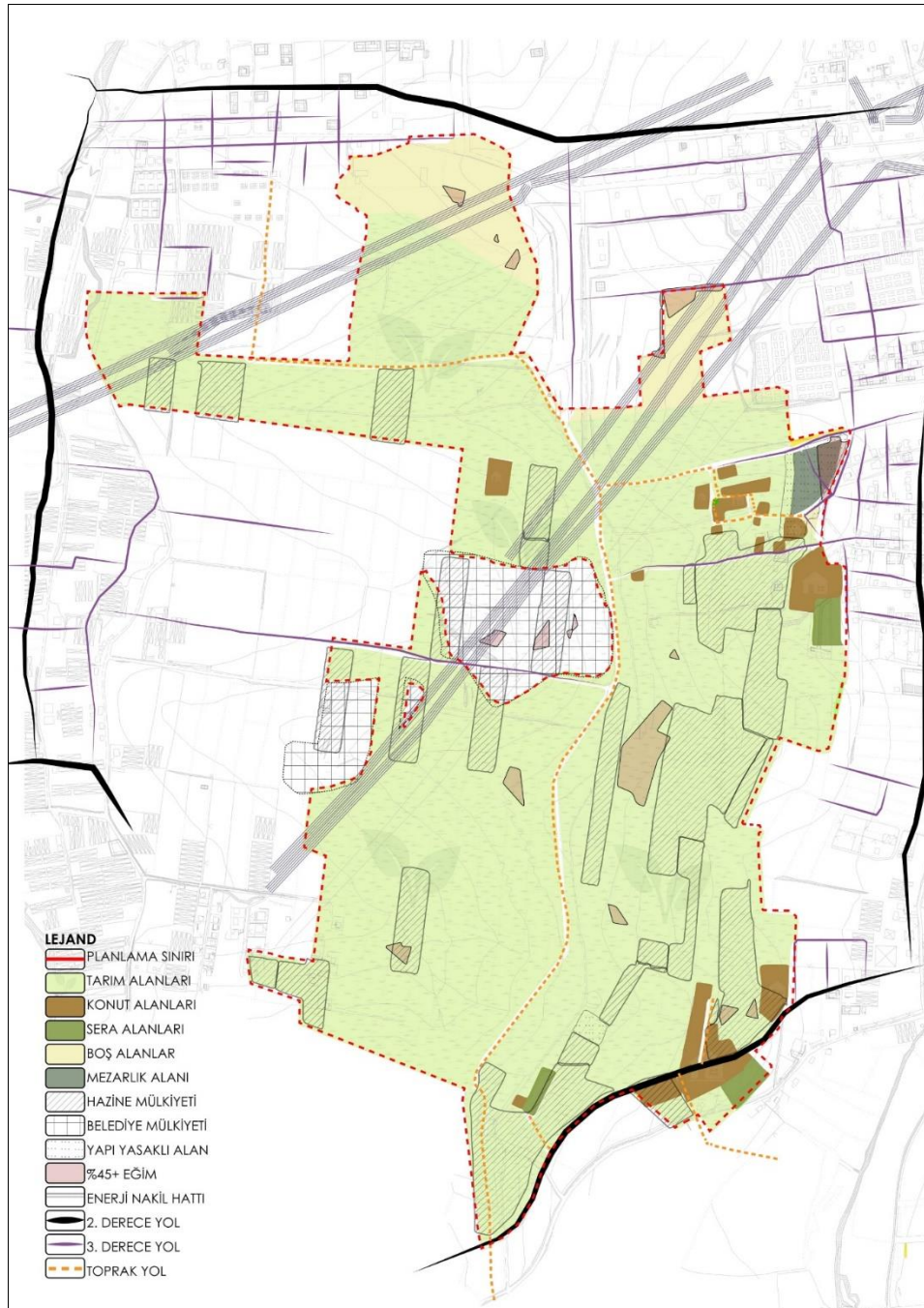
Planlama alanı içerisinde yer alan enerji iletim hatları, UEDAŞ Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği 14.01.2020 1092 sayılı görüşünde belirtilmiştir. Alanda, 34.5 kV'luk enerji nakil hatları ve mevcut enerjili trafolar yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde 3 adet enerji nakil hattı geçmekte ve bu enerji nakil hatları önemli bir yapay eşik oluşturmaktadır.

16.06.2016 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na göre çalışma alanında Önemli Alan – 5.1 [(Ö.A-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme,

Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar], [Önlemleri Alan – 2.1 (Ö.A-2.1), Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar] ve Uygun Olmayan Olan (UOA) olduğu görülmektedir.

Planlama alanı genelinde alan dağılımı incelendiğinde alanın 1.156.876,21 m² ile alanın %84,27'sini oluşturan tarım alanları en yüksek paya sahiptir. Bu değeri 94.448,19 m² ile alanın %6,88'ini oluşturan ifrazlı ve ifrazsız boş alanları içeren boş/kullanılmayan alanlar ve 46.311,47 m² ile alanın %3,37'sini oluşturan konut alanları izlemektedir. En düşük paya sahip kullanım ise 230.07 m² ile alanın %0,02'sini oluşturan ekili dikili bahçedir.

Planlama alanının mülkiyet durumu incelendiğinde en fazla paya 96,76 ha ile şahıs mülkiyeti sahiptir. Şahıs mülkiyeti planlama alanının %73,87'sini oluşturmaktadır. Planlama alanının, hazine mülkiyeti 27,91 ha ile %21,31'ini, belediye mülkiyeti 1,76 ha ile %1,34'ünü ve hisseli hazine mülkiyetleri ise 4,55 ha ile %3,47'sini oluşturmaktadır.



Harita 14: Sentez Haritası

Tablo 35 : SWOT Analizi

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler	Fırsatlar	Tehditler
Yalova Kent Merkezine Yakın Olması	Tarım Turizminin Bilinmemesi Ve Turizm Bilincinin Yeterli Olamaması	Organize Sanayi Bölgelerinin İstihdam Olanaklarını Artırması	Kente Göçün Devam Etmesi Ve Göçle Gelenlerin Oluşturduğu Kentleşme Baskısı
Ana Ulaşım Bağlantı Yollarına Yakın Olması, İzmit-Yalova Karayoluna Direkt Bağlantısının Olması	Seracılık Ve Sera Çiçekçiliğine Yönelik Plan Ve Politikalarının Yetersizliği	Karayolu Altyapısının Yeterli Olması	Ana Ulaşım Akslarına Bağlı Olarak Yerleşme Üzerinde Oluşan Trafik Baskısı Doğal Kaynakların Bilinçsiz Kullanımından Dolayı Kirlenme İle Karşı Karşıya Kalması
Seracılık Ve Sera Çiçekliğinin Yapılması	Emekli Nüfusun Da Yaşamak İçin Tercih Ettiği Bir İlçe Olması	Turizmin Gelişme Potansiyeli	Ticari Kaygının Ön Plana Çıkarılarak Doğal Dengenin Bozulması
İnsanlar Tarafından Tercih Edilen Bir Yer Olması		Tarım Turizmi İle Birlikte Yeni İş Alanlarının Oluşturulması Sayesinde İstihdam Olanaklarının Artması	Sera Ve Sera Çiçekçiliği Alanlarının Yapılaşma Baskısı Altında Kalması Nüfusun Hızla Artması
Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çdp’de Topografik Yapısının Elverişli Olması Sebebiyle İlçeler İçerisinde Gelişme Potansiyeli Taşıyan İki İlçeden Biri Olması		Çevrenin Ve Doğal Kaynakların Sürdürülebilirliğinin Sağlanması	

3. PLAN KARARLARI

3.1. Makroform ve Ulaşım Kararları

Planlama alanının makroformu,

- Mekânsal Yapım Yönetmeliği,
- 1/50.000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı'nda belirlenen nüfus kriteri ve konut yoğunluk bölgelerinde belirlenen yoğunluk düzeyleri,
- 2022 Onay Tarihli Çiftlikköy (Yalova) 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İlave İmar Planı Kararları
- 2024 Onay Tarihli Çiftlikköy (Yalova) 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı Kararları,
- Kurum ve kuruluşların görüşleri,
- Çiftlikköy ilçesine ve yakın çevresine yapılan özel ve kamu yatırımları (OSB, Büyük Ulaşım Kararları vb.),

Planlama sınırları ve yakın çevresi mevcut yapılaşma koşulları, Kentteki farklı yaşam biçimi ve sosyal grupların taleplerine cevap verecek nitelikte sosyal altyapı standartlarını iyileştirme amacı göz önünde bulundurularak planlanmıştır.

Plan şeması oluşturulurken öncelikle, 2024 onay tarihli Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı'nda yer alan ulaşım sistemi ve mevcut ulaşım güzergâhları ile entegrasyonunu sağlayacak bütüncül bir ulaşım sistemi tasarlanmıştır. Planlama alanının batısın da yer alan Bilge Kaan Caddesi ve güneyinde bulunan Kazımiye Köyü İç Yolu'na bağlanan, planlama alanın ana arterini oluşturan 20 metrelik ulaşım aksı tasarlanmıştır. Bu yolu besleyen ve mevcut yollar ile bütünleşen, planlama alanını çevreleyerek ring oluşturan 15 metrelik yollar ve alan içerisini besleyen 12 metrelik yollar tasarlanmıştır. Bu yollar arasında ise ulaşım sisteminin bütünlüğü sağlayan 10 metrelik servis yolları ve 7 metrelik yaya yolları ile ulaşım kademelenmesi oluşturulmuştur.

Planlama alanının ana arterini oluşturan 20 metrelik yola ve 15 metrelik yollara cepheli yapı adalarında süreklilik oluşturabilmek adına ticaret-konut aksları oluşturulmuştur. 20 metrelik yolu doğu batı aksında kesen 15 ve 12 metrelik yollar arasında kalan bölgeler alt komşuluk grupları olarak ele alınmıştır. Bu komşuluk gruplarının merkezlerinde ise plan nüfusunun ihtiyaçlarına cevap veren, Mekânsal Yapım Yönetmeliği'nde Madde 12'de yer alan Yürüme mesafeleri ve Ek 2 Tablosunda belirtilen asgari standartları göz önünde bulundurulacak nitelikte donatı alanları planlanmıştır.

Planlama alanındaki kamu kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda mevcut altyapı tesisleri korunmuş ve getirilen koruma veya kısıtlama kararları plan kararlarına yansıtılmıştır. Planlama alanını kuzeydoğu-güney batı aksında kesin yeşil aks ise 14.01.2020 tarihli ve 1092 sayılı Uludağ elektrik Dağıtım A.Ş. (UEDAŞ) kurum görüşünde belirtilen ve yapay bir eşik olarak planlama kararlarını etkileyen enerji nakil hattı gözetilerek planlanmıştır.

3.2. Nüfus Hesabı ve Mekansal Projeksiyonlar

Planlama alanı nüfus hesabı ile ilgili olarak tabloda kullanılan ve/veya kabul edilen değerlere ilişkin olarak;

- İnşaat Alanı= İmarlı Alan * Emsal (konut alanları için)
- İnşaat Alanı= İmarlı Alan * Emsal * 0,75 (ticaret + konut alanları için)
- TİCARET+KONUT ALANLARINDA KONUT KULLANIM ORANI EMSALE KONU ALANIN %75'İNİ AŞAMAZ.
- Nüfus hesaplaması yapılırken; yöre ortalaması dikkate alınarak bir dairede (brüt 150 m²) 3 kişinin yaşadığı kabulü ile oluşturulan hesaplamada kullanılan formül aşağıdaki gibidir.

Nüfus= İnşaat Alanı / Kişi Başı İnşaat Alanı (Belediye tarafından kesilen inşaat ruhsatlarının incelenmesi doğrultusunda kişi başı inşaat alanı 50 m² olarak kabul edilmiştir.)

Tablo 36 : Planlama Alanı Nüfus Hesabı

Kullanım Fonksiyonları	İlave İmar Planı			
	Alan (m ²)	Oran (%)	İnşaat Alanı (m ²)	Nüfus (Kişi)
Gelişme Konut Alanları				
A-4/5-3 (E=1.40)	350,215	25.78	490,301	9,806
Ticaret-Konut Alanları				
A-4/5-3 (E=1.40)	319,265	23.50	446,971	6,704
Toplam	669,481	49.78	937,272	16,510

Hazırlanan 1/1000 ölçekli ilave imar planında konut alanı ve ticaret+konut alanlarındaki toplam nüfus **16,510 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Planlamanın hedef yılı olan 2045 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, 0 – 75.000 nüfus aralığı standartları baz alınarak yapılmıştır.

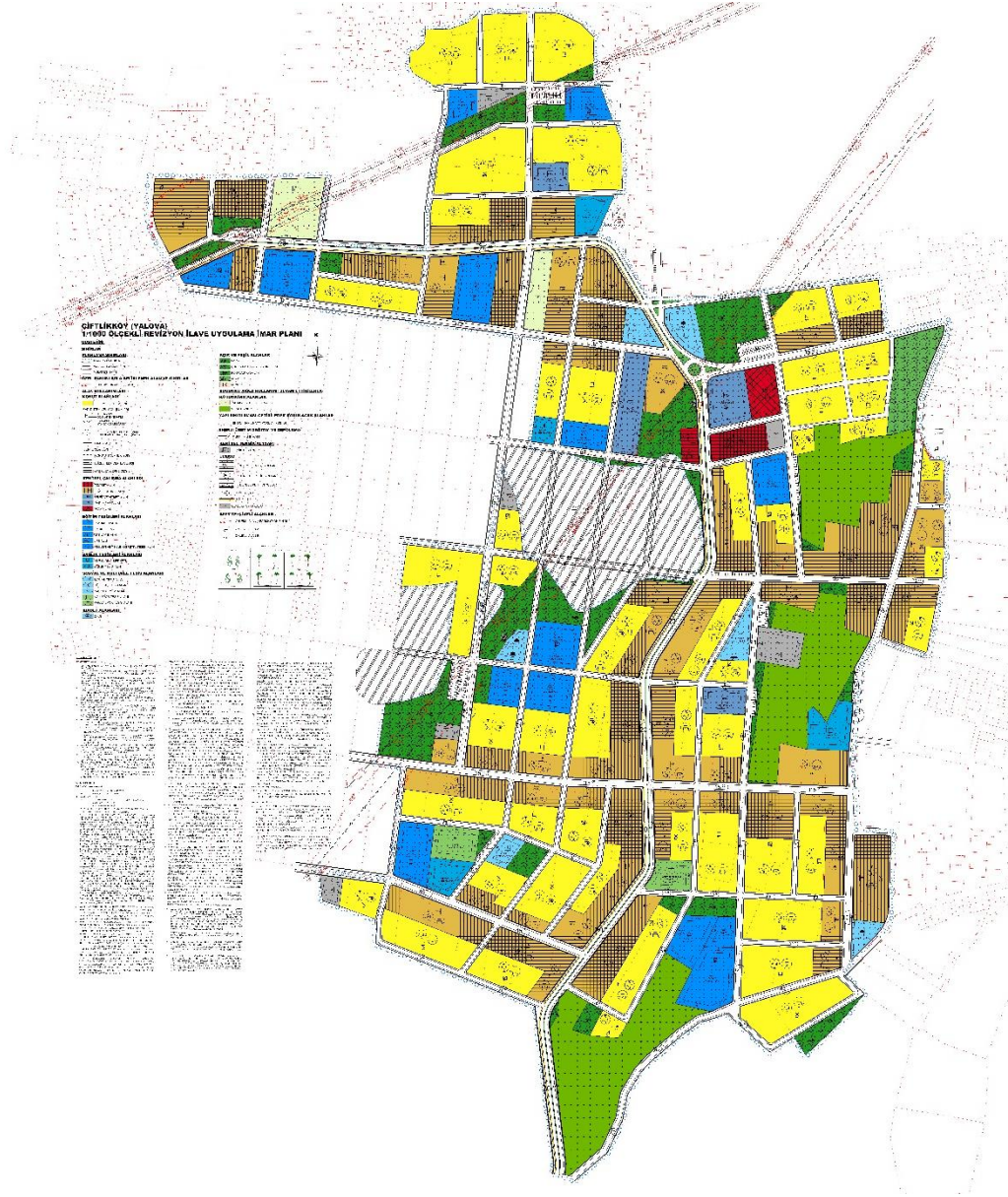
3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde uygulaması ile % 45 oranında düzenleme ortaklık payı alınabilmesi yanında, uygulamanın başarısını etkileyen, düzenleme sonunda verilen aralarda yerindelik ve eşdeğer olma niteliğinin sağlanması, %45 oranının aşılması durumunda kamulaştırma maliyetlerinin doğması ve uygulamanın vatandaşlar nezdinde kabul görme, sahiplenilme oranının düşmesi, unsurları göz önünde bulundurularak, %40 oranda düzenleme ortaklık payı alınmıştır. Kullanımların etki alanına göre her mahalle ve erişim mesafesi içerisinde sağlanmasına gayret edilmiştir.

Tablo 37 : - Planlama Alanı Donatı Yeterlilik Tablosu

Kentsel Kullanım Alanı		Standart (m ²)	Olması Gereken (m ²)	Olması Gereken (Ha)	Planlanan Alan (m ²)	Planlanan Alan (Ha)	Planlanan Standart (m ² /Kişi)
Eğitim Tesisleri Alanı	İlkokul +Anaokulu Alanı	2,50	41,275	4.12	30,553.77	3.05	1.85
	Ortaokul Alanı	2,00	33,020	3.30	23,211.31	2.32	1.40
	Lise Alanı	2,00	33.020	3.30	25,726.79	2.57	1.43
Açık Ve Yeşil Alanlar	Park	10,00	165,100	16.51	83,188.13	8.31	7.00
	Spor Alanları				9,148.71	0.91	
	Rekreasyon Alanı				11,678.98	1.16	
	Açık Ve Yeşil Alanlar Toplamı				115,694.80	11.56	
Sağlık Tesisleri Alanı	Aile Sağlık Merkezi	1,50	24,765	2.47	6,082.49	0.60	0.98
	Sağlık Tesis Alanı				10,099.70	1.00	
	Sağlık Tesis Alanı Toplamı				16,182.69	1.61	
Sosyal Ve Kültürel Tesisler Alanı		0,75	12,382.5	1.23	9,894.4	0.99	0.60
İbadet Alanı		0,50	8,255	0.82	9,719.21	0.97	0.59
Teknik Altyapı		1,00	16,510	1.65	12,225.27	1.22	0.74
Toplam Donatı			334,327.5	33.43	242,693.24	24.26	14.59

3.3. Plan Kararları (Alan Dağılımı)

1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planı kapsamında, gelişme konut alanı, ticaret-konut alanı ile planlama alanının ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik eğitim, sağlık, sosyal, kültürel, dini tesisler ile açık ve yeşil alanlar planlanmıştır. Planlama alanı toplam 135 ha olup, revizyon ilave imar planının alan kullanımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.



Harita 15: Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 Ölçekli Revizyon İlave İmar Planı

Tablo 38 : Revizyon İlave İmar Planı Alan Kullanımları

Fonksiyonlar	Alan (m ²)	Alan(Ha)	Oran (%)
Gelişme Konut Alanı	350,215.79	35.02	25.78
Konut Ticaret Alanı	319,265.95	31.92	23.50
Ticaret Alanı	7,363.75	0.73	0.54
Belediye Hizmet Alanı	14,297.23	1.42	1.05
Pazar Alanı	5,173.63	5.17	0.38
İdari Hizmet Alanı	8,741.34	0.87	0.64
Park	73,347.96	7.33	5.40
Rekreasyon Alanı	11,678.98	1.16	0.86
Çocuk Bahçesi	4,844.97	0.48	0.36
Pasif Yeşil Alan	4,995.20	0.44	0.37
Açık Spor Tesisi	4,125.39	0.41	0.30
Kapalı Spor Tesisi	5,023.32	0.50	0.37
Anaokulu	9,646.70	0.96	0.71
İlkokul Alanı	20,907.07	2.09	1.54
Ortaokul Alanı	23,211.31	2.32	1.71
Lise Alanı	21,673.07	2.16	1.60
Mesleki ve Teknik Öğr. Alanı	4,053.72	0.40	0.30
Aile Sağlığı Merkezi	6,082.49	0.60	0.45
Sağlık Tesisi	10,099.70	1.00	0.74
Kültürel Tesis Alanı	3,614.38	0.36	0.27
Sosyal Tesis Alanı	2,504.44	0.25	0.18
Yaşlı Bakımevi	3775.58	0.38	0.28
Cami	9,719.21	0.97	0.72
Tarımsal Alan	15,721.58	1.57	1.16
Mera Alanı	107,665.81	10.77	7.92
Mezarlık	11,436.61	1.14	0.84
Teknik Altyapı	12,225.27	1.22	0.90
Genel Otopark	1,600.78	0.16	0.12
Yol + Otopark	285,602.48	28.56	21.02
Toplam	1,358,163.71	135.81	100.00

3.3.1. Gelişme Konut Alanları

Gelişme konut alanlarının nüfus ve yapı yoğunluğunun belirlenmesinde, planlama alanının yakın çevresinin ve 2024 onay tarihli Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 Ölçekli İmar Planı kararları etkili olmuştur.

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 35.02 hektar Gelişme Konut Alanı planlanmıştır. Gelişme Konut Alanı, planlama alanının % 25.78'ini kapsamaktadır.

Planlama alanındaki kat yükseklikleri 1/50.000 Ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda belirlenen nüfus kriterini ve konut yoğunluk bölgelerinde belirlenen yoğunluk düzeyleri dikkate alınarak ve mevcut yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir.

Gelişme konut alanlarının yapılaşma koşulları ise;

- E:1.40, Ayırık nizam 4 kattır.
- Ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi ile 3 metredir.

3.3.2. Kentsel Çalışma Alanları

Ticaret Alanı

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.

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planı Kapsamında 0.73 hektar Ticaret Alanı planlanmıştır. Ticaret Alanı, planlama alanının % 0.54'ünü kapsamaktadır.

Ticaret alanlarında parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlara yer verilmeyecektir.

Ticaret alanlarının yapılaşma koşulları ise;

- E:1.40, Ayırık nizam 4 kattır.
- Ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi ile 3 metredir.

Ticaret – Konut Alanı

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planı Kapsamında 31.92 hektar ticaret-konut alanı planlanmıştır. Ticaret - Konut alanı, planlama alanının % 23.50'sini kapsamaktadır.

Ticaret konut alanlarında karma kullanımlarda konut kullanım alanı emsale konu alanın %75'ini aşamaz. Ticaret – Konut Alanlarında yapılaşma koşulları;

- E:1.40, Ayırık nizam 4 kattır.
- Ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi ile 3 metredir.

Belediye Hizmet Alanı

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için tesislerin yapılabileceği alandır.

Belediye hizmet alanlarında çekme mesafeleri içerisinde, E: 1.60 Yençok: 12.50'dir.

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planı Kapsamında 1.42 hektar Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. Belediye Hizmet Alanı, planlama alanının % 1.05'ini kapsamaktadır.

İdari Hizmet Alanı

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Kapsamında 0.87 hektar İdari Hizmet Alanı planlanmıştır. İdari Hizmet Alanı, planlama alanının % 0.64'ünü kapsamaktadır. İdari hizmet alanlarında çekme mesafeleri içerisinde, E: 1.60 Yençok: 12.50'dir.

3.3.3. Bugünkü Karakteri Korunacak Alanlar

Tarımsal Nitelikli Alanlar

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

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planı Kapsamında 1.57 hektar Tarımsal Nitelikli Alan planlanmıştır. Tarımsal Nitelikli Alanlar planlama alanının %1.16 kapsamaktadır.

Mera Alanları

06.07.2020 tarih ve 1849210 Sayılı Yalova Valiliği, İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü kurum görüşünde belirtilen mera alanları yapılan imar planında aynen korunmuştur. Bu alanlar, 7579 Sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabi alanlardır. Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 10.76 hektar Mera Alanı planlanmıştır. Mera Alanları, planlama alanının % 7.92'sini kapsamaktadır.

3.3.4. Sosyal Altyapı Alanları

Toplumsal ve bireyin rekreatif, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

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

Eğitim Tesisleri Alanı

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.

Eğitim Tesisleri Alanlarında; eğitim yapıları ve eğitim yapılarına hizmet veren yurt, yemekhane, kapalı ve açık spor tesisleri vb. yapılabilir. Bu alanlarda çekme mesafeleri içerisinde, E: 1.60 Yençok: 12.50'dir.

Anaokulu Alanı

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 3 adet anaokulu alanı planlanmıştır. Anaokulu alanlarının büyüklüğü 0.96 hektar olup planlama alanın % 0.71'ini kapsamaktadır.

İlkokul Alanı

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 4 adet ilkokul alanı planlanmıştır. İlkokul alanlarının büyüklüğü 2.98 hektar olup planlama alanın % 1.54'ünü kapsamaktadır.

Ortaokul Alanı

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 3 adet Ortaokul Alanı planlanmıştır. Ortaokul alanları 2.32 hektar büyüklüğünde olup planlama alanın % 1.71'ini kapsamaktadır.

Lise Alanı

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 3 adet Lise Alanı planlanmıştır. Lise Alanları 2.16 hektar büyüklüğünde olup planlama alanın % 1.60'ını kapsamaktadır.

Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 1 adet Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı planlanmıştır. Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı 0.40 hektar büyüklüğünde olup planlama alanın % 0.30'unu kapsamaktadır.

Sağlık Tesisleri Alanı

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. Sağlık Tesisi Alanlarında çekme mesafeleri içerisinde, E: 1.60 Yençok: 12.50'dir.

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 2 adet Sağlık Tesisi Alanı ve 2 adet Aile Sağlığı Merkezi alanı planlanmıştır. Sağlık tesis alanları 1.00 hektar büyüklüğünde olup planlama alanın % 0.74'ünü kapsarken, Aile Sağlığı Merkezi Alanlarının büyüklüğü ise 0.60 hektar olup planlama alanın % 0.45'ini kapsamaktadır.

Sosyal ve Kültürel 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.

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 1 adet Sosyal Tesis Alanı planlanmıştır. Sosyal Tesis Alanları 0.25 hektar büyüklüğünde olup planlama alanın % 0.18 kapsamaktadır.

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.

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 1 adet Kültürel Tesis Alanı planlanmıştır. Kültürel Tesis Alanları 0.36 hektar büyüklüğünde olup planlama alanın % 0.27'sini kapsamaktadır.

Bu alanlarda çekme mesafeleri içerisinde, E: 1.60 Yençok: 12.50'dir.

Cami Alanı

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, gashane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 3 adet Cami Alanı planlanmıştır. Cami Alanları 0.97 hektar büyüklüğünde olup planlama alanın % 0.72'sini kapsamaktadır. Cami Alanlarında çekme mesafeleri içerisinde, E: 1.60 Yençok: 12.50'dir.

3.3.5. Açık Ve Yeşil Alanlar

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

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

Park Alanı

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planı 7.33 hektar Park Alanı planlanmıştır. Park Alanı, planlama alanının % 5.40'ını kapsamaktadır.

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.

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 3 adet Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı planlanmıştır. Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları, 0.48 hektar büyüklüğünde olup planlama alanın %0.36'sını kapsamaktadır.

Açık Spor Alanı

Spor alanları, spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarını ifade eder.

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 1 adet Açık Spor Alanı planlanmıştır. Açık Spor Alanları, 0.41 hektar büyüklüğünde olup planlama alanın % 0.30'unu kapsamaktadır.

Kapalı Spor Alanı

Spor alanları, spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarını ifade eder.

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 1 adet Kapalı Spor Alanı planlanmıştır. Kapalı Spor Alanları, 0.50 hektar büyüklüğünde olup planlama alanın % 0.37'sini kapsamaktadır.

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.

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 1 adet Rekreasyon Alanı planlanmıştır. Rekreasyon Alanları, 1.16 hektar büyüklüğünde olup planlama alanın % 0.86'sını kapsamaktadır.

Mezarlık Alanı

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

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planı 1.14 hektar Mezarlık Alanı planlanmıştır. Mezarlık Alanı, planlama alanının % 0.84'unu kapsamaktadır.

3.3.6. Teknik Altyapı ve Ulaşım

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 hazırlamasıdır. 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. – 20m. genişliğinde taşıt yolları planlanmıştır. Mahalle ölçeğinde, taşıt yolları yaya yolları ile desteklenmiştir.

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 kullanışlarının yer aldığı alanlardır.

Teknik altyapı alanlarında katlı otopark yapılması halinde ve genel otopark alanlarında, çekme mesafeleri içerisinde, E: 1.60 Yençok: 12.50'dir.

Yençok değerini aşmamak kaydıyla katlarda otobüs ölçülerine uygun kat yüksekliği düzenlenebilir.

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 9 adet Teknik Altyapı Alanı planlanmıştır. Teknik Altyapı Alanları 1.22 hektar büyüklüğünde olup planlama alanın % 0.90'ını kapsamaktadır.

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.

Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar planı Kapsamında 1 adet Genel Otopark Alanı planlanmıştır. Genel Otopark Alanı 0.16 hektar büyüklüğünde olup planlama alanın % 0.12'sini kapsamaktadır.

3.1. Çiftlikköy (Yalova) 1/1000 Ölçekli Revizyon İlave İmar Planı Plan Hükümleri

GENEL HÜKÜMLER

1. BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI “İMAR KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. 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.
4. ENERJİ NAKİL HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDA 30.11.2000 TARİH VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNCE KURUM GÖRÜŞÜ ALINDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILIR.
5. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE ONAYLANAN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.
6. TARIM ARAZİLERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDA 09.12.2017 TARİH VE 30265 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “TARIM ARAZİLERİNİN KORUNMASI, KULLANILMASI VE PLANMASINA DAİR YÖNETMELİK “ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. 31.07.1998 TARİH VE 23419 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “MERA YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA
 - 25.08.1988 TARİH VE 19910 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “SİĞINAK YÖNETMELİĞİ”,
 - 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK”,
 - 06.03.2007 TARİH VE 26454 SAYILI RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. PLANLAMA ALANINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYARINCA UYGULAMA YAPILACAKTIR. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ MADDELERİ UYARINCA; PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
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. PİS SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT YERLEŞMELERİNİN PİS SULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR.
12. BU PLAN ONAMA SINIRLARI İÇİNDE; PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, ÇİFTLİKKÖY (YALOVA) 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

1. ---- TAKS (TABAN ALANI KATSAYISI)
---- KAKS (KAT ALANI KATSAYISI)
2. YAPI NİZAMLARI:
 - ÖN BAHÇE MESAFESİ A = AYRIK NİZAM
 - YAPI NİZAMI-KAT ADEDİ
 - YAN BAHÇE MESAFESİ
3. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI NİZAMI VE EMSALLER ESASTIR.
4. 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.

5. 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.
6. 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 OTOPARKLAR, MÜZELER, CAMİLER, SPOR TESİSLERİNDE VE KONUT DIŞI KULLANIMLI KARMA YAPILARDA BU ŞART ARANMAZ; KAT ARTIRIMINA GİDİLMESİ DURUMUNDA BU MADDE HÜKÜMLERİNE GEÇERLİDİR.
7. 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.
8. 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.
9. ADA BAZINDAKİ OLUŞUMA GÖRE ARKA BAHÇE, BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 METRENİN ALTINA DÜŞMEZ.
10. 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.
11. 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 RAMP AĞİMİ % 15'TEN FAZLA OLAMAZ. UMUMİ OTOPARKLAR HARİCİNDE, OTOPARK İHTİYACINI BÜNYESİNDE KARŞILAYAN BİNALARDA OTOPARK RAMPASI EĞİMİ %20'DEN FAZLA OLAMAZ.
12. 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.

13. 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.
14. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE 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.
15. PARSELİN OTO PARK İHTİYACI BODRUM KATLARDA, GEREKEN DURUMLARDA İDARENİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE BAHÇE VASFI ORTADAN KALDIRILMAMAK KAYDI İLE BİNA ARKA VE YAN BAHÇELERİNDE KARŞILANABİLİR. ARKA VE YAN BAHÇELERDE YETERLİ OTO PARK YERİNİN TEŞKİL EDİLEMEMESİ HALİNDE, 5,00 METREDEN FAZLA ÖN BAHÇE MESAFESİ OLAN YERLERDE, YEŞİL DOKUYA UYGUN VE SU GEÇİRİMLİ MALZEME İLE BİNA CEPHESİNDEN İTİBAREN 2 METRE DIŞINDA KALAN KISMIN, BİNA GİRİŞİNE VE VARSA YAYA KALDIRIMI SÜREKLİLİĞİNE ENGEL OLMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK OTO PARK ALANI OLARAK DÜZENLENMESİ HUSUSUNDA İDARE YETKİLİDİR. ARKA BAHÇEDE OTO PARK YERİ TEFRİK VE TESİS EDİLEBİLMESİ İÇİN YAN BAHÇEDE EN AZ 3,00 METRE ARAÇ GEÇİŞ YOLU DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR. YAN BAHÇEDE OTO PARK YERİ TESİS EDİLMESİ DURUMUNDA OTO PARK YERİ HARİCİNDE EN AZ 3,00 METRE YAN BAHÇE MESAFESİ KALMASI SAĞLANIR.
16. 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.
17. 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 KATLARDA YER ALAN, TEK BAŞINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN, ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ DEPOLAR VE BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %50'SİNİ GEÇMEYEN DEPO AMAÇLI EKLENTİLERVE PARSELDEKİ TÜM EMSAL HARİCİ ALANLARIN TOPLAMI, PARSELİN TOPLAM EMSALE ESAS ALANININ YÜZDE %30'UNU AŞAMAZ.

18. 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.
19. 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 KESİNTİYE 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.
20. 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.
21. PERFORMANS ANALİZİ GEREKTİREN DURUMLARDA TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE GÖRE HAZIRLANACAK OLAN ANALİZLERİN; ÜNİVERSİTELERİN İLGİLİ ALANLARINDA UZMAN ÖĞRETİM ÜYELERİ TARAFINDAN VE ÜNİVERSİTE TARAFINDAN ONAYLANMASI ZORUNLUDUR.
22. 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.
23. 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.

TİCARET-KONUT ALANLARI

24. TİCARET-KONUT ALANLARINDA BİNANIN TİCARET+KONUT OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA, KONUT KULLANIM ORANI PARSELİN EMSALE KONU ALANIN %75'İNİ AŞAMAZ.

TİCARET ALANLARI

25. TİCARET ALANLARINDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTO PARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER VB. FONKSİYONLAR YER ALACAKTIR.
26. TİCARET VE TİCARET-KONUT ALANLARINDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.
27. TİCARET ALANLARINDA YAPILACAK ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNDE KAT YÜKSEKLİKLERİ DÖŞEME ÜST KOTUNDAN BİR ÜST DÖŞEME ÜST KOTUNA KADAR OLMAK ÜZERE; ZEMİN KATLARDA EN FAZLA 5.00 METRE, ASMA KATLI ZEMİN KATLARDA EN FAZLA 5.50 METRE, DİĞER KATLARDA EN FAZLA 4.50 METRE; BÜTÜN KATLARDA İSE EN AZ 3.50 METREDİR.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Ek 1. Karayolları Genel Müdürlüğü, 1.Bölge Müdürlüğü



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
1. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 41295115- 752.01 / E.11712
Konu : Kamulaştırma

14.01.2020

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
Çiftlikköy/Yalova

- İlgi: a) İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19/12/2019 tarihli ve 99472584 - 6224 sayılı yazısı.
b) İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19/12/2019 tarihli ve 99472584 - 6221 sayılı yazısı.

İlgi kayıtlı yazılarınızda, Çiftlikköy Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde revizyon imar planı ve ilave ima plan çalışmalarında kullanılmak üzere kurum görüşümüz istenmektedir.

Planlama alanı içerisinde, Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğundaki yol ağında yer alan D130 KKNO'lu İzmit Yalova Devlet Yolu'nun ilgili kesimine ait kamulaştırma sınırlarını gösterir plan örneği ekte sayısal ortamda gönderilmektedir.

Plan çalışmaları yapılırken; kamulaştırma sınırlarının imar planlarına işlenerek, plan pafta ve lejantında gösterilmesi, kamulaştırma sahasına yönelik herhangi bir plan kararı alınmaması, plan notlarına 'Karayoluna cepheli parsellerde Karayolları Genel Müdürlüğü veya ilgili Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.' hükmünün konması, Yol Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin başta çekme mesafeleri olmak üzere ilgili hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Remzi TURHAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK:
CD (1 adet)

Sr. İlke Hanım
Faruk bey
A. T.

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EVRAK SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	1765
Belgenin	Kayıt Tarihi
	17.01.2020
	Kayıt Saati
NAVALE EDİLECEK YER	
İmar Müdürlüğü	

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

<http://www.kgm.gov.tr> adresinden, "yvrw650A1A3" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

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

Bilgi İçin: Alper SANCAR

Şehir Plancısı

Telefon No : 212 312 5000

Faks: 212 312 5070

Tel - Faks: 212 312 5000-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm1bolge@hs01.kep.tr

e-posta : asancar@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -

Ek 2. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıklar ve Müzeler Genel Müdürlüğü,
Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIğI
KOCAELİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
K A R A R

Toplantı Tarihi ve No : 31/07/2019 - 254
Karar Tarihi ve No : 31/07/2019 - 4251

Toplantı Yeri
Kocaeli

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Mahallesi, 139 Ada 5 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan, şahıs m lk , sit dışı, SM  yapının tescil edilmesi talebine ilişkin olarak 29.03.2019 tarih ve 1900803001 sayılı CİMER başvurusu ile konuya ilişkin hazırlanan 328450sayılı raportör raporu okundu. Dosyası ve ekleri incelendi. Yapılan görüşmeler sonucunda;

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Mahallesi, 139 Ada, 5 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan, şahıs m lk , sit dışı, SM  yapının 2863 sayılı yasanın 6. maddesinin d) bendi uyarınca taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine, koruma grubunun II. grup, koruma alanının ise 138 Ada 5 Parsel, 139 Ada 4 Parsel, 140 Ada 11 Parsel, 141 Ada 1 Parsel ve 142 Ada 2 Parsel olarak belirlenmesine, yapıya ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine, tescil edilen taşınmazın plana işlenerek Koruma Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine, 139 Ada 5 Parselin Belediye sokağa bakan bölümünde ve 142 Ada 2 Parselde bulunan Belediye Binasının önünde yer alan antik döneme ait mimari parçaların ise ilgili müze müdürlüğünce belgelenerek uygun görülen bir alanda muhafaza edilmesine, söz konusu alanda can ve mal güvenliğine ilişkin her türlü emniyet tedbirinin mülk sahibi ve ilgili idarelerce alınmasına karar verildi.



BAşKAN
Prof. Dr. E. Özlem AYDIN
imza

BAşKAN YARDIMCISI
Turan GÖKYILDIRIM
imza

ÜYE
Ramis OKUR
imza

ÜYE
Adil BAYRAM
imza

ÜYE
şaban KAPLAN
imza

ÜYE
Çiftlikköy Bld.Tem.
bulunmadı

Dosya No: 77.04.67



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

Sayı : 95741949-165.02.02-E.175035
Konu : Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Plan
Görüşü (77.04.72)

24.02.2020

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 19.12.2019 tarihli ve 99472584-045-2572/E.6228 sayılı yazınız.

Yalova İli, Çınarcık İlçesi genelinde planlama çalışmaları yapılmasına ilişkin Sit Alanları ve Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin bilgi talep edilen ilgi yazı ve ekleri incelenmiş olup, konu Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiştir.

Konuya ilişkin hazırlanan uzman raporunda talebe konu alanda yapılan incelemelerde belirlenmiş olan Sit Alanları ve Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları dışında 2863 sayılı yasa kapsamında sayılabilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı belirtilmektedir.

Sonuç olarak Yalova İli, Çiftlikköy İlçesinde yapılması düşünülen planlama çalışmalarına yönelik hazırlanan mevcut Sit Alanları ve Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları listesi ve haritaları (.ncz) yazımız ekinde iletilmekte olup, çalışmalarda dikkate alınmaları gerekmektedir. Ayrıca 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 6. maddesi kapsamında korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde, Kanunun 4. maddesi gereği, en yakın Mülki Amire ve Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.

Gereğini arz ederim.

Sr. İlke Karam

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EVRAK SERVİSİ	
Belgenin	Kayıt Sayısı
	Kayıt Tarihi
	Kayıt Saati
HAVALA EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. MÜD.	

Alpaslan YILDIRIM
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek :

- 1 - Anıt Listesi
- 2 - Sit Alanları Listesi
- 3 - Harita (.ncz)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır

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@kulttur.gov.tr KEP: kocaalikultur.kurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hakan KANYILMAZ
Harita Mühendisi

Türkiye

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
KOCAELİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
K A R A R

Toplantı Tarihi ve No : 31/07/2019 - 254
Karar Tarihi ve No : 31/07/2019 - 4251

Toplantı Yeri
Kocaeli

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Mahallesi, 139 Ada 5 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan, şahıs mülkü, sit dışı, SMÖ yapının tescil edilmesine talebine ilişkin olarak 29.03.2019 tarih ve 1900803001 sayılı CIMER başvurusu ile konuya ilişkin hazırlanan 328450sayılı raportör raporu okundu. Dosyası ve ekleri incelendi. Yapılan görüşmeler sonucunda;

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Mahallesi, 139 Ada, 5 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan, şahıs mülkü, sit dışı, SMÖ yapının 2863 sayılı yasanın 6. maddesinin d) bendi uyarınca taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine, koruma grubunun II. grup, koruma alanının ise 138 Ada 5 Parsel, 139 Ada 4 Parsel, 140 Ada 11 Parsel, 141 Ada 1 Parsel ve 142 Ada 2 Parsel olarak belirlenmesine, yapıya ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine, tescil edilen taşınmazın plana işlenerek Koruma Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine, 139 Ada 5 Parselin Belediye sokağa bakan bölümünde ve 142 Ada 2 Parselde bulunan Belediye Binasının önünde yer alan antik döneme ait mimari parçaların ise ilgili müze müdürlüğünce belgelenerek uygun görülen bir alanda muhafaza edilmesine, söz konusu alanda can ve mal güvenliğine ilişkin her türlü emniyet tedbirinin mülk sahibi ve ilgili idarelerce alınmasına karar verildi.



BAŞKAN
Prof. Dr. E. Özlem AYDIN
imza

BAŞKAN YARDIMCISI
Turan GÖKYILDIRIM
imza

ÜYE
Ramis OKUR
imza

ÜYE
Adil BAYRAM
imza

ÜYE
Şaban KAPLAN
imza

ÜYE
Çiftlikköy Bld.Tem.
bulunmadı

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
KOCAELİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
K A R A R

Toplantı Tarihi ve No : 19/02/2020 – 273
Karar Tarihi ve No : 19/02/2020 – 4550

Toplantı Yeri
Kocaeli

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Siteler (Kuruçeşme) Mahallesi, I. Derece Arkeolojik sit alanı özel mülkiyette yer alan 1541 Ada, 1 Parselin sit derecesinin III. Derece olarak değiştirilmesi istemine ilişkin talebin uygun bulunduğu Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 07.11.2019 tarih ve 1300 sayılı kararı ve karar gereği Genel Müdürlük uzmanlarınca Çiftlikköy Nekropolüne ilişkin hazırlanan raporun değerlendirilmesi istemine ilişkin; Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünün 04.12.2019 tarih ve 96165955-165.01.03-E.1003712 sayılı yazısı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünün 06.12.2019 tarih ve 96165955-165.02.04-E.1009782 sayılı yazısı ve eki, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığının 11.02.2020 tarih ve 52886439-168.01.02-E.132871 sayılı yazısı ve eki ile Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan Müdürlük evrakına 17.02.2020 tarih ve 80519 sayı ile kayıtlı rapor okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Siteler (Kuruçeşme) Mahallesi, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.07.2010 tarih ve 1552 sayılı kararı ile III. Derece Arkeolojik sit alanı olarak tescil edilen, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.02.2012 tarih ve 234 sayılı kararı ile III. Derece Arkeolojik sit sınırları genişleyen, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.05.2012 tarih ve 416 sayılı kararı ile sit sınırları II. ve III. Derece Arkeolojik sit sınırı olarak güncellenen, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.11.2013 tarih ve 1264 sayılı kararı ile sit sınırları I. ve III. Derece Arkeolojik sit sınırı olarak güncellenen, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.12.2014 tarih ve 1833 sayılı kararı ile sit sınırları son şeklini alan, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.01.2018 tarih ve 3355 sayılı kararı ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı uygun bulunan Çiftlikköy Nekropolü I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarında I. Derece Arkeolojik sit sınırı içinde bulunan 1541 ada, 1 parselin sit derecesinin Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 07.11.2019 tarih ve 1300 sayılı kararı gereği III. (Üçüncü) Derece olarak değiştirilmesine, Genel Müdürlük uzmanlarınca hazırlanan 03.02.2020 tarihli rapor eki kadastral harita dikkate alınarak sit alanında bütüncül bir değerlendirme yapılabilmesi için Bursa Müze Müdürlüğüne I. (Birinci) Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları genelinde bilimsel amaçlı araştırma ve sondaj kazısı yapılmasına, yapılacak sondaj kazısı sonuçlarının bilimsel bir rapor halinde Kurulumuza iletilmesine karar verildi.



BAŞKAN
Prof. Dr. E. Özlem AYDIN
imza

BAŞKAN YARDIMCISI
Turan GÖKYILDIRIM
imza

ÜYE
Ramis OKUR
imza

ÜYE
Adil BAYRAM
bulunmadı

ÜYE
Şaban Kaplan
imza

ÜYE
Mine AŞCI
bulunmadı

ÜYE
Çiftlikköy Belediyesi Tem.
bulunmadı

ÜYE
Bursa Müze Müdürü V.
Ebru DUMLUPINAR
imza

Dosya No: 77.04.20

Ek 3.Orman Genel Müdürlüğü, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü, Yalova Orman İşletme Müdürlüğü



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

Sayı : 82146644-255.99-E.246947

04.02.2020

Konu : Görüş

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 22.01.2020 tarih ve 99472584-045-232/E.580 sayılı yazınız.

Yalova İli Çiftlikköy İlçesi mülki hudutları içerisinde kalan ve ilgede kayıtlı yazınızda belirtilen alan komisyon tarafından incelenmiş olup, tanzim edilen inceleme raporu ilişikte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.

 e-imzalıdır

Rıdvan KALELİOĞLU
İşletme Müdürü

Ek : 1 Adet İnceleme Raporu


Evrak Kayıt Servisi
Bu Evrakın 5070 sayılı Kanun
görevince E-İmza ile imzalandığı tasdik
onunur. 05.02.2020

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.


ISO/IEC 27001:2013

Evrak Doğrulama Kodu : BEKASKBJ Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>
Yalova Orman İşletme Müdürlüğü Kazımkarabekir Mah. Termal
Yolu Üzeri No:12
Telefon No: 0 226 814 90 73 Belge Geçer No: 0 226 814 31 61
internet adresi: kursaohm.ogm.gov.tr

Bilgi için: Ahmet YİĞİT
Teknisyen

İNCELEME RAPORU

Rapor Tarihi : 28.01.2020
Rapor Numarası : 4
Yeri : Yalova Orman İşletme Müdürlüğü

A-GİRİŞ :
EMİR ve KONUSU:

Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 28/01/2020 tarih ve 193578 sayılı emirleri ekinde gelen Çiftlikköy Belediye Başkanlığının 22/01/2020 tarih ve 580 sayılı yazılarında sorulan taşınmazın orman durumlarının incelenmesi.

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

Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 28/01/2020 tarih ve 193578 sayılı emirleri ekinde gelen Çiftlikköy Belediye Başkanlığının 22/01/2020 tarih ve 580 sayılı yazılarında sorulan taşınmazın orman durumlarının incelenmesi.

İLİ	İLÇESİ	MAHALLE VEYA KÖY	ADA	PARSEL	ORMAN DURUMU
YALOVA	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	İmar Görüşü Sorulan Saha		Orman Sayılmayan Yer

C ÖZET ve KANILAR :

Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün yazısında sorulan taşınmaz; kroki , kesinleşmiş orman kadaströ haritasındaki durumuna göre incelenmiş olup, Çiftlikköy Belediyesi tarafından ilgili yazıyla imar planı için görüş sorulan saha orman sayılmayan yer olup, imar planına konu edilmesinde İdareміз yönünden sakınca bulunmamaktadır.

D SONUÇ :

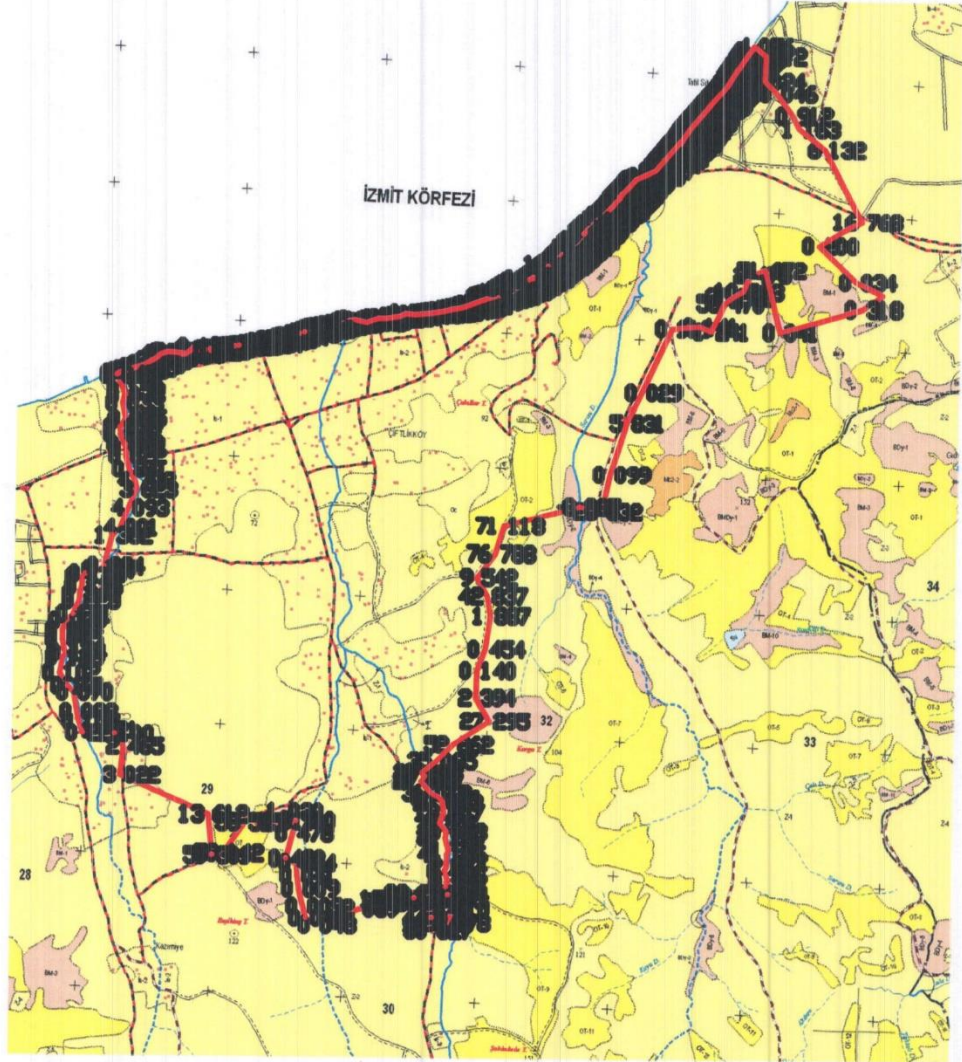
Bir yerin orman olup olmadığına Orman Kadastro Komisyonları veya Mahkemeler karar vermeye yetkilidir. Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün yazısında sorulan taşınmaz; kroki , kesinleşmiş orman kadaströ haritasındaki durumuna göre incelenmiş olup, Çiftlikköy Belediyesi tarafından ilgili yazıyla imar planı için görüş sorulan saha orman sayılmayan yer olup, imar planına konu edilmesinde İdareміз yönünden sakınca bulunmamaktadır. Söz konusu parsel hakkında Müdürlüğümüz kayıtlarında devam eden veya kesinleşen mahkeme kararı ile müfettiş raporuna rastlanmamıştır. Bu itibarla kayıtlarımızda bulunmayıp sonradan lehimize sonuçlanan mahkeme kararı ve müfettiş raporundaki haklarımız saklı kalmak üzere söz konusu parsel hakkında komisyon görüşüne göre işlem yapılması gerektiği kanaatiyle;

İşbu rapor tarafımızdan tanzim ve imza edildi. 28/01/2020


Hüseyin POLAT
İşletme Müdürü Yardımcısı


Hikmet MURAT
Kadastro Mülkiyet Şefi V.


Engin ÇAKŞIR
Taşköprü Orm.İşlt.Şefi



1/50000


İsmet MURAT
İrman Mühendisi

Ek 4. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1.Bölge Müdürlüğü



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 48376342-754-141932
Konu : Yalova-Çiftlikköy Revizyon
İmar Planı Hk

02.03.2020

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü / YALOVA)

İlgi : a)06.02.2020 tarihli ve 859 sayılı yazınız.
b)01.08.2014 tarihli ve 48376342-754-477505 sayılı yazımız.
c)17.10.2014 tarihli ve 48376342-754-646157 sayılı yazımız.
ç)12.03.2015 tarihli ve 48376342-754/154454 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazıda, Yalova-Çiftlikköy ilçe sınırları içerisinde Revizyon İmar Planı ve İlave İmar planı yapılacağı, planlama alanı içerisinde Kazımiye dere, Gacık (Ağıl) dere ve Sarısu dere geçtiği, Kazımiye derenin 3,5 km'lik kısmının Kurumumuzca ıslah edildiği, Ağıl derenin büyük bölümünün tarafınızca ıslah edildiği belirtilerek Revizyon ve İlave İmar Planına altlık teşkil edecek Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu planlama alanına yönelik Kurum görüşlerimiz ilgi (b), ilgi (c) ve ilgi (ç) yazılarla verilmiştir. Bahse konu yazılarda özetle; dereler ile ilgili değerlendirmenin "Yalova İli Dereleri Yerleşim Yerleri İle Arazilerinin Taşkın Korunması Master Plan" işi kapsamında güncel yağış değerlerine göre revize edilen taşkın tekerrür debilerine göre yapıldığı, bölgedeki dereler ile üzerlerindeki tesislerin ve topoğrafyanın mevcut durumunu yansıtacak halihazır haritalarda eksikler ve yetersizlikler olduğu, tarafımıza iletilen donelere göre hazırlanan koruma bantlarının planlama dışında tutularak imar planı revizyon çalışmalarının yapılması gerektiği, Kazımiye dere ve Gacık dereye yapılan imalatların güncel taşkın debilerine göre yetersiz olduğu, minimum Q_{500} taşkın tekerrürlü debi değerini geçirecek akış kesitlerinin memba-mansap bütünlüğü gözetilerek yekpare yapılacak ıslah çalışması tamamlanuncaya kadar uygulaması yapılmış kesitler dışındaki kalan alanlarda drenaj tedbirlerinin alınması gerektiği belirtilmiştir.

İlgi (a) yazıdaki talep üzerine yeniden yapılan değerlendirmede;

- Kazımiye dereye taşkın kontrolüne yönelik ıslah çalışmalarına başlanmış olup Yalova-Kocaeli karayolundan membaya doğru yaklaşık 1660 m'lik kısmında Kurumumuzca taşkın tesisi inşa edilmiştir. Taşkın tesisi Q_{500} debisine göre tasarlanmış olup yerleşim yerleri için hesap kriteri olarak alınan bu debi baz alındığında söz konusu inşaatı tamamlayan güzergahta taşkın kontrolü sağlanmış olmaktadır. Ancak feyzan anında membada yer alan ve ıslahı yapılmamış kesiti yetersiz olan dere güzergahından kaynaklanacak taşkın sularının, topoğrafyanın uygun olduğu kesimlerde ıslahı yapılan duvar arkası alanlarında etkileyebileceği öngörülmektedir. Bu itibarla söz konusu alanlarda yapılaşmaya başlamadan önce gerekli yüzeysel taşkın sularına ve drenajlara karşı tedbirler alınmalıdır.

- Gacık (Sultaniye) dereye yapılan taşkın kontrolüne yönelik tarafınızca yapılan imalatların ilgi yazılarda güncel Q_{500} debi değerini geçirmedeği belirtilmiştir. Gacık dere

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: 'https://evrakdogrula.dsi.gov.tr' Doğrulama Kodu: GJQA-HR14-AG44-8500

Adres : DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duacıları 16372 Yıldırım / BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax) : (224) 360 50 23
Kep Adresi : dsi.1blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Bülent YILMAZ Mühendis
Telefon : 224 3605000/1229
e-posta : bulentyilmaz@dsi.gov.tr

ıslahı yatırım programına teklif edilmiş olup bütçe imkanları doğrultusunda değerlendirilebilecektir.

- Sarısu derenin planlama alanındaki kesiminde taşkın kontrolüne yönelik imalat bulunmayıp, membada bölgedeki OSB'lerce dere ıslah projesi hazırlanmış Kurumumuzca da uygun bulunmuştur.

Bu itibarla ilgi yazılarda belirtilen harita problemleri nedeniyle taşkına yönelik yeni bir analiz yapılamamış olup ilgi (c) yazı ile verilen Gacık (Sultaniye) ve Sarısu derenin koruma bantlarının taşkın alanı olarak değerlendirilip planlamanın yapılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Gereğini rica ederim.

Mehmet ALBOSTAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

DAĞITIM :

Gereği:
Çiftlikköy Belediye Başkanlığına (İmar ve
Şehircilik Müdürlüğü / Yalova)

Bilgi:
DSİ 13. Şube Müdürlüğüne

**Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: 'https://evrakdogrula.dsi.gov.tr' Doğrulama Kodu: GJQA-HR14-AG44-8500**

Adres : DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duaçınarı 16372 Yıldırım / BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax) : (224) 360 50 23
Kep Adresi : dsi.1blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Bülent YILMAZ Mühendis
Telefon : 224 3605000/1229
e-posta : bulentyilmaz@dsi.gov.tr

Ek 5. Tarım ve Orman Bakanlığı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

GIDANI KORU
SOFRANA SAHİP ÇİE

Sayı : E-92313844-230.04.02-2120312

Konu : Çiftlikköy Revizyon ve İlave İmar Planı

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt No:	8.788
Belgenin	Kayıt Tarihi:
	29.07.2021
HAYALETİLE EK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi : a) Bakanlığın 09.07.2021 tarihli ve E-58125898-230.04.02-1964952 sayılı yazısı.
b) 22.05.2020 tarih ve 99472584-045-1154/E-2433 sayılı yazınız.
c) 23.06.2020 tarihli ve 99472584-2814 sayılı yazınız.
ç) 24.016.2020 tarih ve 2020/6 Sayılı Toprak Koruma Kurul Kararı.
d) 03.07.2020 tarih ve 92313844-230.04.02-E.1849210 sayılı yazımız.
e) 21.09.2020 tarih ve 99472584-045-2297/E-4493 sayılı yazınız.
f) Bakanlığa 24.09.2020 tarih ve 92313844-230.04.02-E.2685351 sayılı yazımız.

İlgi (b ve c) yazılarınız ile; Yalova İli, Çiftlikköy Belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde revizyon imar planı ve ilave imar planı çalışması yapılacağı bahisle daha önce İl Toprak Koruma Kurulunun uygun görüşü ve Bakanlığımızın onayı ile tarım dışı kullanım izni verilmiş, 09 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12' inci maddesinin 8 inci fıkrası gereği iki yıl içerisinde imar planının yapılıp onaylanmadığından tarım dışı kullanım izni iptal edilen alanları da kapsayan toplam 190,85 hektar (1.908.503,84 m²) alanda tarım dışı kullanım izni talep edilmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında müracaatınız değerlendirilerek hazırlanan etüt raporunda; Etüt alanının; 79.148,49 m² si (Sultaniye Mahallesi 198/1-2-3-4-5-6-7-8 nolu parseller) Özel Ürün Arazi sınıfında, 6.071,33 m² si (Çiftlikköy Mahallesi 209/48 nolu parsel) Dikili Tarım Arazisi geriye kalan 1.823.284 m² alanın ise Kuru Marjinal Tarım Arazisi sınıfında olduğu tespit edilmiştir.

Müracaatınız İl Toprak Koruma Kurulunun 24/06/2020 tarihli toplantısında değerlendirilmiş olup;

"...1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında büyük bölümü "Kentsel Gelişme Alanı" ve diğer kısmı "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı içerisinde kalan Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye mahallesi 198/1-2-3-4-5-6-7-8 nolu Özel ürün arazisi sınıfında (toplam 79.148,49m) belirlenmiş, Çiftlikköy mah. 209/48 parsel nolu Dikili Tarım arazisi sınıfında belirlenmiş (Toplam 6.071,33m²) alanlar için Kamu Yararı Kararı alınması koşulu ile 1. ve 2. Etüt bölgesinde kuru marjinal tarım arazisi sınıfında belirlenen (toplam 1.823.284m²) EK-1 cetvelde ada parsel ve alan bilgileri verilen parsellerin tarım dışı amaçla kullanılması oy çokluğu ile uygun görülmüştür." kararı alınmış ve karar ilgi (d) yazımızla Başkanlığınıza bildirilmiştir.

İlgi (e) yazınızla; Kamu yararı kararının alınması için gerekli çalışmalar belediyemizce başlatılmış olmasına rağmen tamamlanma süreci ile ilgili net bir tarih olmadığından, ihale süreci ile başlatılmış olan revizyon ve ilave plan çalışmalarının aksamaması, tamamlanması adına tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülen 1.823.284 m² kuru marjinal tarım arazisi sınıfında olan alanların öncelikle değerlendirilmesi gerektiği belirtilerek bu alanlarda tarım dışı amaçla kullanım izin sürecinin

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: A425B1EF-0BAF-4570-941C-CFCE50ACFB6E Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
Cengiz Koçal Cad. No:55 PK:60 YALOVA Bilgi için:Alaattin DURAN
Tel: (0226) 814 10 58 Faks: (0226) 814 11 58 Mühendis
E-Posta: yalova@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr



tamamlanabilmesi ve müracaatınızın nihai kararı için Bakanlığa gönderilmesi talep edilmiştir. Talebiniz ve müracaat dosyanız ilgi (f) yazımızla Bakanlığa gönderilmiştir.

Bakanlığın ilgi (a) yazısında "...Yalova ili. Çiftlikköy ilçesi, Çiftlikköy ve Sultaniye Mahalleleri sınırları içerisinde kalan ve 11 Müdürlüğünüz teknik elemanları tarafından hazırlanan arazi etüt raporunda 1. etüt alanı olarak tespit edilen 137,2 hektar alanın, kuru marjinal tarım arazisi olarak sınıflandırılan 127,3226 hektarlık kısmında Çiftlikköy Belediye Başkanlığının ilave ve revizyon imar planı talebine yönelik Bakanlık Makamından alman 06.07.2021 tarih ve E.1425387 sayılı Makam Oluru ekte gönderilmektedir...." Denilerek tarım dışı kullanımına onay verilmiştir.

Bakanlığın ilgi (a) yazılarıyla tarım dışı kullanımına izin verilen alan içerisinde yer alan parsel listesi ekte gönderilmiş olup, 09 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12' inci maddesinin 8 inci fıkrası gereği; verilen izin, verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

Ayrıca, tarım dışı kullanım izni verilen alanın talep amacı dışında kullanılmak istenilmesi durumunda 5403 Sayılı Toprak koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında yeniden kurum görüşlerinin alınması gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Bahattin ATÇI
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek:

- 1 - Bakanlık izin yazısı (1 Sayfa)
- 2 - Bakan Oluru (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: A425B1EF-0BAF-4570-941C-CFCE50ACFB6E Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
Cengiz Koçal Cad. No:55 PK:60 YALOVA Bilgi için:Alaattin DURAN
Tel: (0226) 814 10 58 Faks: (0226) 814 11 58 Mühendis
E-Posta: yalova@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr





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

GIDANIKORU
SOPRANA SAHİP ÇIK



09.07.2021

Sayı : E-58125898-230.04.02-1964952

Konu : Çiftlikköy Revizyon ve İlave İmar Planı

YALOVA VALİLİĞİNE
(Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)

İlgi : 24.02.2021 tarih ve E-92313844-230.04.02-551686 sayılı yazınızı

Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Çiftlikköy ve Sultaniye Mahalleleri sınırları içerisinde kalan ve parsel listesi Ek'te yer alan birden çok parselde kayıtlı toplam 182,3284 hektar alanda Çiftlikköy Belediye Başkanlığının ilave ve revizyon imar planı talebi 5403 sayılı Kanun'un 13'üncü maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere İlgi yazı ile Bakanlığımıza gönderilmiştir.

Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Çiftlikköy ve Sultaniye Mahalleleri sınırları içerisinde kalan ve İl Müdürlüğünüz teknik elemanları tarafından hazırlanan arazi etüt raporunda 1. etüt alanı olarak tespit edilen 137,2 hektar alanın, kuru marjinal tarım arazisi olarak sınıflandırılan 127,3226 hektarlık kısmında Çiftlikköy Belediye Başkanlığının ilave ve revizyon imar planı talebine yönelik Bakanlık Makamından alınan 06.07.2021 tarih ve E.1425387 sayılı Makam Oluru ekte gönderilmektedir.

Ayrıca 09 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12' inci maddesinin 8' inci fıkrası gereği, izin, verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

Gereğini rica ederim.

Kerim ÜSTÜN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Ek: 06/07/2021 tarih ve E.1425387 sayılı Bakanlık Makamı Oluru (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 45B680C8-1E01-4AFD-AF6C-324864E52F96 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
Bilgi için: Selda TEL
Mühendis
Telefon No: (312) 258 81 91





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

GIDANILIK KURU
SOFRAHA SAĞIP ÇIK

06.07.2021

Sayı : E-58125898-020-1425387
Konu : TD Yalova Çiftlikköy İlçesi Çiftlikköy ve
Sultaniye Mah. Çiftlikköy Belediye
Başkanlığı Revizyon ve İlave İmar Planı
127,3226 Hektar (13.Mad)

BAKANLIK MAKAMINA

Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Çiftlikköy ve Sultaniye Mahalleleri sınırları içerisinde kalan ve parsel listesi Ek'te yer alan birden çok parselde kayıtlı toplam 182,3284 hektar alanda Çiftlikköy Belediye Başkanlığının ilave ve revizyon imar planı talebine ilişkin Yalova Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) tarafından hazırlanan arazi etüt raporunda söz konusu parseller kuru marjinal tarım arazisi olarak tespit edilmiş, alternatif alanın olmadığı ve tarımsal bütünlük içerisinde kalmadığı tespit edilmiş, Yalova İl Toprak Koruma Kurulunun 24.06.2020 tarih ve 2020/06 sayılı kararında oy çokluğu ile uygun görülmüştür.

Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesi 7'nci bendinde "Kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan imar ve çevre düzeni planlarının yapılması ve değiştirilmesinde tarım arazilerinin tarım dışı amaçlı faaliyetlere ayrılmasına Kurulun uygun görüşü alınarak Bakanlıkça izin verilebilir." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda; Makamınızca uygun görülmesi halinde, Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Çiftlikköy ve Sultaniye Mahalleleri sınırları içerisinde kalan ve Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından hazırlanan arazi etüt raporunda 1. etüt alanı olarak tespit edilen 137,2 hektar alanın kuru marjinal tarım arazisi olarak sınıflandırılan 127,3226 hektarlık kısmında Çiftlikköy Belediye Başkanlığının ilave ve revizyon imar planı talebine yönelik, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesi 7'nci bendi gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere Bakanlık izininin verilmesi hususunu;

Uygun görüşle takdir ve tencisiplerinize saygıyla arz ederim.

Kerim ÜSTÜN
Genel Müdür V.

Uygun görüşle arz ederim.

Ayşe Aşin İŞIKGECE
Bakan Yardımcısı

OLUR
Dr. Bekir PAKDEMİRLİ
Bakan

Ek

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D6ADD724-AE7F-4597-92ED-85653B139BC1
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

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

Bilgi için: Selda TEL
Mühendis
Telefon No: (312) 258 81 91



- 1 - Yeni Bilgi Notu
- 2 - Bilgi Notu
- 3 - Arazi Fotoğrafları
- 4 - Uydu Görüntüleri (2 Sayfa)
- 5 - Talep Alanı (kml)
- 6 - Kurum Görüşleri ve Yazışmalar (56 Sayfa)
- 7 - Arazi Etüt Raporu (31 Sayfa)
- 8 - İl Toprak Koruma Kurulu Kararı (13 Sayfa)
- 9 - Gerekçeli Rapor (20 Sayfa)
- 10 - Arazi Bozulmasına Dair Belediye Başkanlığı Yazısı (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: D6ADD724-AE7F-4597-92ED-85653B139BC1 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
Toprak Koruma ve Arazi Değerlendirme Daire Başkanlığı Bilgi için: Selda TEL
Üniversiteler Mah. Dumlupınar Bulvarı No: 161 Çankaya/ANKARA Mühendis
Tel: (0312) 258 81 04 Faks: (0312) 258 81 95 Telefon No: (312) 258 81 91



Ek 6. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Yalova Liman Başkanlığı



T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Yalova Liman Başkanlığı

Sayı : 40163385-115.99-E.36
Konu : Görüş

09.01.2020

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 20.12.2019 tarihli ve 99472584-045-2687-E.6358 sayılı yazınız.

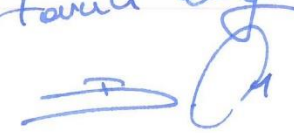
İlgi yazı ile belirtilen alanlar dahilinde yatırım programımız kapsamında herhangi bir tesis olup olmadığı hakkında bilgi talep edilmektedir.

Söz konusu alan dahilinde Başkanlığımızca herhangi bir tesis planlaması olmadığı hususlarında bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

 e-imzalıdır

N. Hakan PEKŞEN
Liman Başkanı V.

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EVLAK SERVİSİ	
Belgenin	Kayıt Sayısı
	898
	Kayıt Tarihi
	21.01.2020
	Kayıt Saati
HAYALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

Sr. İlke Hanım
Tavuklu bay


Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Süleymanbey Mah. Cengiz Koçal Cad.No:64 Merkez/YALOVA
Tel: (226) 813 54 10 - (226) 812 68 99 Faks: (226) 813 35 86
E-Posta: yalova.liman@uab.gov.tr İnternet Adresi: www.uab.gov.tr

Bilgi için: Ali Rıza KOÇAL
Denizcilik Sörvey Mühendisi

Bağlı / İlgili / İlişkili Kurum ve Kuruluşlar



Ek 7. Yalova Valiliği, İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

GIDAHI KORU
SOFRAHA SAĞIP ÇIK

Sayı : 92313844-230.04.02-E.1849210
Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri

06.07.2020

İlçe

07.07.2020

İmar müdürlüğü

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 22.05.2020 tarihli ve 99472584-2433 sayılı yazınız.
b) 23.06.2020 tarihli ve 99472584-2814 sayılı yazınız.

İlgi yazılarınız ile; Yalova İli, Çiftlikköy Belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde revizyon imar planı ve ilave imar planı çalışması yapılacaktır. 07/05/2015 tarih ve 1961 sayılı Bakanlığınız görüş yazısı, 25/06/2015 tarih 748-7883 sayılı görüş yazınız, 08/07/2015 tarih ve 792-8416 sayılı görüş yazılarınıza istinaden daha önce Bakanlığınız ve Müdürlüğünüz tarafından uygun görüş verilmiş ancak 23.01.2019 tarih ve E.253381 sayılı yazınızda bu görüşlerin süresinin dolduğu belirtilmiştir. TAD PORTAL uygulamasına girilen parsellerin listesi ve çalışmaya altlık oluşturacak kurum görüş yazıları yazımız ekinde sunulmuş olup; tüm bu kapsamda belirtilmiş olan parsellerin tarım dışı kullanılabilmesi ve planlama çalışmasının yapılabilmesi için Müdürlüğünüzce tekrar değerlendirilmesi istenmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında müracaatınız değerlendirilmiş olup; İl Toprak Koruma Kurulunun 24/06/2020 tarih ve 2020/6 sayılı kararının 2. Maddesinde "...1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında büyük bölümü "Kentsel Gelişme Alanı" ve diğer kısmı "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı içerisinde kalan Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye mahallesi 198/1-2-3-4-5-6-7-8 nolu Özel ürün arazisi sınıfında belirlenmiş (toplam 79.148,49m²) , Çiftlikköy mah. 209/48 parsel nolu Dikili Tarım arazisi sınıfında belirlenmiş (Toplam 6.071,33m²) alanlar için Kamu Yararı Kararı alınması koşulu ile 1. ve 2. Etüt bölgesinde kuru marjinal tarım arazisi sınıfında belirlenen (toplam 1.823.284m²) EK-1 cetvelde ada parsel ve alan bilgileri verilen parsellerin tarım dışı amaçla kullanılması oy çokluğu ile uygun görülmüştür." karar alınmıştır.

Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması Ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının 7. Maddesinde "(1) Kanunda belirtilen kamu yararı kararı, Yönetmeliğin (Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik) 3 üncü maddesinin (h) bendinde tanımlanmış olup; bu kapsamda, kamu yararı kararı belgelerinin ilgili Bakan tarafından imzalı olması zorunludur", (3) Diğer Bakanlıkların görev alanına giren tarım dışı amaçla kullanım talepleri için alınacak kamu yararı kararlarında bu rapor, ilgili Bakanlığın takdirinde olduğundan kamu yararı kararının ekinde teknik rapor bulunmaması durumunda da kamu yararı kararı geçerli kabul edilecektir." hükümleri yer almaktadır.

Güvenli Elektronik İmza

Aşlı ile aynıdır

06/07/2020

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imzalıdır.

Evrak Doğrulama Kodu : IAMNCQRN Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi>
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

ERDEM KARADERE
MEMUR
Mühendis





T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

GIDANI KORU
SOFRAHA SAHIPLİK

Sayı : 92313844-230.04.02-E.1849210
Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri

06.07.2020

5403 sayılı Kanunun 13. maddesi ve İl Toprak Koruma Kurulunun 24/06/2020 tarih ve 2020/6 sayılı kararının 2. maddesi gereğince, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye mahallesi 198/1-2-3-4-5-6-7-8 nolu Özel ürün arazisi sınıfında belirlenmiş (toplam 79.148,49m²) , Çiftlikköy mah. 209/48 parsel nolu Dikili Tarım arazisi sınıfında belirlenmiş (Toplam 6.071,33m²) alanlar için ilgili Bakanlıktan **Kamu Yararı Kararı** alınması ve Müdürlüğümüze gönderilmesi durumunda müracaatınız nihai karar için Bakanlığımıza sunulacaktır.

Gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır
Mustafa KILIÇ
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek : İl Toprak Koruma Kurulu Kararı (12 sayfa)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : IAMNCQRN Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-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

Bilgi için: Hakan KOCABAŞ
Mühendis



İL TOPRAK KORUMA KURULU TOPLANTISI

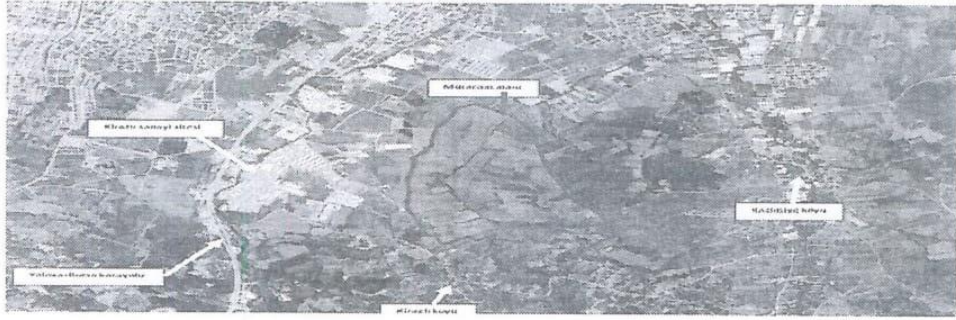
Karar Tarihi: 24/06 / 2020

Karar No : 2020/06

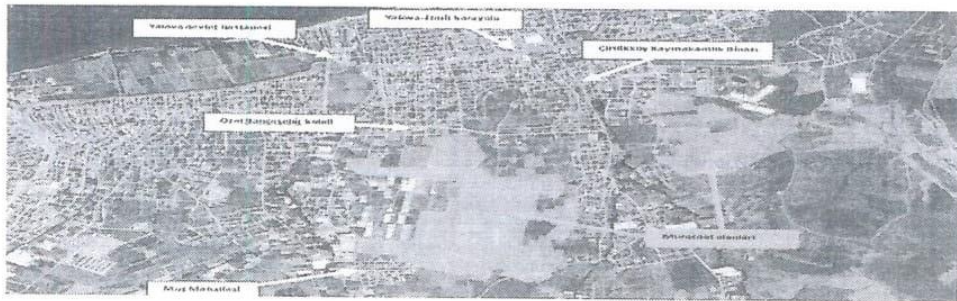
Yalova İli Toprak Koruma Kurulu 24/06/2020 tarih saat 11:00'da İl Tarım ve Orman Müdürlüğü toplantı salonunda toplanmıştır.

1- Yalova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 19/12/2019 tarih ve E.18684 sayılı yazısı ile; "Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2015/827 ve 2015/828 sayılı kararlarıyla iptal ettiği 09.10.2013 tarih ve 299 sayılı Belediye Meclis Kararı ile planlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, Kirazlı Köyü 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 51, 53, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 101, 102, 103, 274, 697, 699, 743, 744, 771, 772, 773, 774, 777, 778, 837, 838, 843, 844, 845 parsellerde" yeniden planlama yapılabilmesi için tarım dışı kullanım talep edilmiştir.

Etüt alanı:1.328.290m² 1.328 Da 132,8Ha



2- Çiftlikköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 22/05/2020 tarih ve E.2433 sayılı yazısı ile; "Yalova İli, Çiftlikköy Belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde revizyon imar planı ve ilave imar planı çalışması yapılacaktır. 07/05/2015 tarih ve 1961 sayılı Bakanlığınız görüş yazısı, 25/06/2015 tarih 748-7883 sayılı görüş yazınız, 08/07/2015 tarih ve 792-8416 sayılı görüş yazılarınıza istinaden daha önce Bakanlığınız ve Müdürlüğünüz tarafından uygun görüş verilmiş ancak 23.01.2019 tarih ve E.253381 sayılı yazınızda bu görüşlerin süresinin dolduğu belirtilmiştir. TAD PORTAL uygulamasına girilen parsellerin listesi ve çalışmaya altlık oluşturacak kurum görüş yazıları yazımız ekinde sunulmuş olup; tüm bu kapsamda belirtilmiş olan parsellerin tarım dışı kullanılabilmesi ve planlama çalışmasının yapılabilmesi için müdürlüğünüzce tekrar değerlendirilmesi" istenmiştir. Etüt alanı: 1.908.504 m² 1.908 Da 190 Ha



3- Yalova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 12/06/2020 tarih ve E.7330sayılı yazısı ile; "İlimiz, Merkez İlçe, Süleymanbey Mahallesinde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait; 1372 ada 11 parsel numaralı ve 1.454,23 m² yüzölçümlü taşınmazın 676,17 m² lik kısmı ile Tarım ve Orman Bakanlığı adına fiili tahsisli 1372 ada 12 parsel numaralı ve 6.489,30 m² yüzölçümlü taşınmazın

(Handwritten signatures and initials)

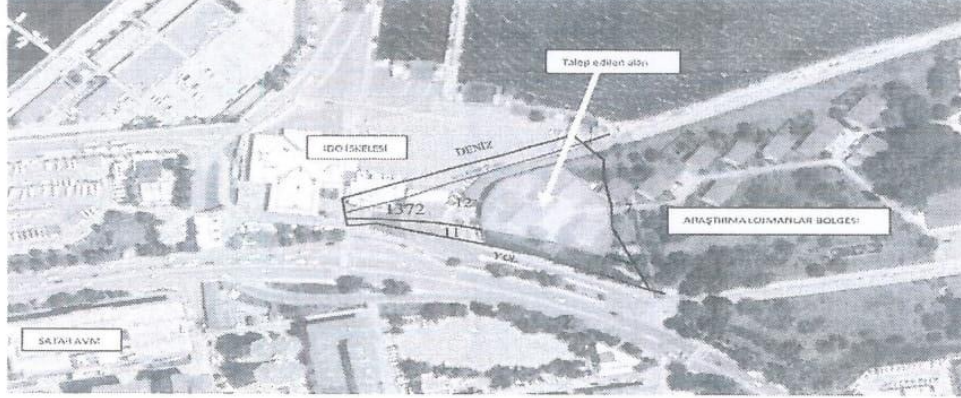
İL TOPRAK KORUMA KURULU TOPLANTISI

Karar Tarihi: 24/ 06 / 2020

Karar No : 2020/06

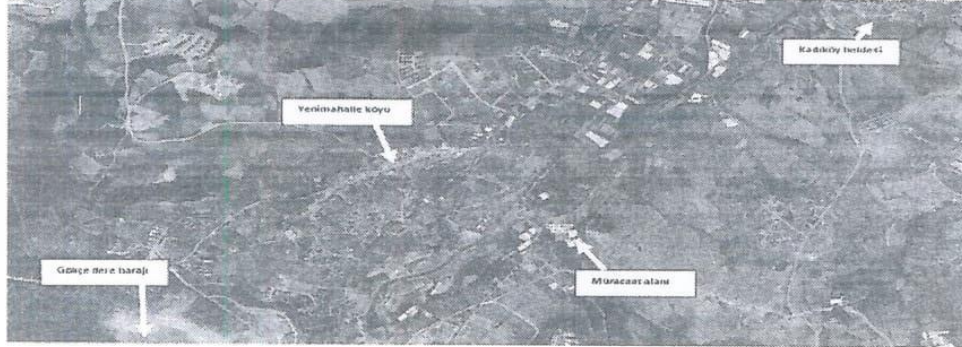
2.828,89 m² lik kayıtlı bulunan yerlerin İbadet Alanı (Cami) planlanabilmesi için” kurum görüşünü istenmiştir.

Etüt alanı 3505m² 3,5 da 0,35 Ha



4- Zeynep Söke'nin 30/04/2020 tarihli dilekçesi ile; Yalova İli Kadıköy Beldesi 169 ada 56 parsel nolu arazinin yaklaşık 3000m²'lik kısmında su birikintisi oluşması nedeniyle her hangi bir tarımsal üretim yapılamayıp boş bırakılmak zorunda kalıyorum. Bu alanın toprak dolgu yapılarak tarımsal faaliyette kullanmak istediği belirtilerek gerekli iznin verilmesi istenmiştir.

169 ada 56 parsel : 5.459,74m² Tarla



AÇIKLAMALAR:

Gündem ile ilgili arazide yapılan inceleme, müracaat yazıları, bilgi belgeler, fotoğraflar, Kurul Üyelerinin konu hakkındaki bilgi ve görüşleri, Çiftlikköy Belediye Başkanı ve imar ve şehircilik müdürü, Yalova Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün müracaatları ile ilgili verdikleri bilgiler birlikte değerlendirilmesi neticesinde;

KARAR:

1- Yalova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 19/12/2019 tarih ve E.18684 sayılı yazısı ile; "Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2015/827 ve 2015/828 sayılı kararlarıyla iptal ettiği 09.10.2013 tarih ve 299 sayılı Belediye Meclis Kararı ile planlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, Kirazlı Köyü 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 51, 53, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 101, 102, 103, 274, 697, 699, 743, 744, 771, 772, 773, 774, 777, 778, 837, 838,

(Handwritten signatures and stamps)

İL TOPRAK KORUMA KURULU TOPLANTISI

Karar Tarihi: 24/ 06 / 2020

Karar No : 2020/06

843, 844, 845 parsellerde” yeniden planlama yapılabilmesi için tarım dışı amaçla kullanım talebi kurulumuzca incelenmiş olup;

Kurulumuz tarafından müracaatla ilgili arazide yapılan inceleme, hazırlanan etüt raporu, ekleri, haritalar birlikte değerlendirilmiştir. Etüt raporunda;

- Yapılan çalışmada; Kirazlı 37 parsel tapu kaydında tarla vasfında ancak üzerinde zeytin yetiştirilmekte ve Kirazlı 36 parsel tapu kaydında zeytinlik vasfı ile yer almakta olduğundan **3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkındaki kanun** kapsamında kalmaktadır. **Toplam 23360m² 3573 sayılı Zeytincilik Kanununa tabi olduğu,**
- Kirazlı 34 nolu parsel üzerinde ayva bahçesi bulunmakta olup **DİKİLİ TARIM ARAZİSİ** olarak belirlenmiştir. **Toplam DT arazisi 5840m² olduğu,**
- Kirazlı 6, 8, 9, 10, 11, 12, 26, 27, 28, 697 nolu parseller arazi özellikleri itibari ile **KURU MUTLAK TARIM** arazisi sınıfında belirlenmiştir. **Toplam KMT arazisi 162,720m² olduğu,**
- Kirazlı 80, 81, 82, 83, 88, 89, 90, 92, 93, 98, 99 nolu parseller arazi özellikleri itibari ile **KURU MARJİNAL TARIM** arazisi sınıfında belirlenmiştir. **Toplam KTA arazisi 127,440m² olduğu,**
- Kirazlı 274, 18, 778, 777, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 84, 85, 86, 87, 78, 79, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 51, 837, 838, 53, 101, 102, 103, 743, 744, 771, 772, 773, 774, 7, 35, 699, 5, 13, 843, 844, 845, 33, 94, 95, 97 nolu parseller arazi özellikleri itibari ile **KURU ÖZEL ÜRÜN TARIM** arazisi sınıfında belirlenmiştir. **Toplam KOT arazisi 1.008.930m² tespit edildiği, etüt raporunda belirtilmiştir.**

Müracaat edilen parsellerden 183/1-2-3-4-5-6 parseller 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planında “**Kentsel Gelişme Alanı**” lejantında yer almakta olduğu, Talep alanının batısında ve doğusunda 1/1000 uygulama imar planı ile sınır bulunduğundan tarımsal bütünlük bulunmadığı, talep alanının doğusunda imar sınırları içerisinde yoğun yapılaşma bulunmayan alanların alternatif olacağı değerlendirildiği alternatif alan değerlendirmesinin belediye başkanlığının verdiği bilgiler doğrultusunda kurulca değerlendirilmesi gerektiği etüt raporunda belirtilmiştir. kurulumuzca yapılan değerlendirmede etüt raporunda gösterilen alternatif alanların Yalova Belediyesi İmar Müdürlüğünün talep konusu alanda yapılacak planlamanın büyük adalar oluşturularak bu alanlarda büyük site şeklinde konut alanları ile sosyal alanlar oluşturulacağı bunun mevcut imarlı ada ve parselizasyonları tamamlanmış planlı alanlardan karşılanamayacağı belirtildiğinden müracaatın alternatifi olmadığı belirlenmiştir. İl toprak koruma kurulunun 22/07/2011 tarih ve 2011/6 sayılı kararı ve İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü 15/02/2013 tarih ve 69-1629 sayılı yazısı ile müracaat alanları 1149 dekarlık kısmı için uygun görüş verilmiş olması, söz konusu sahanın 09.10.2013 tarih ve 299 sayılı Belediye Meclis Kararı ile planlanmış ancak Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2015/827 ve 2015/828 sayılı kararlarıyla planlamanın iptal edildiği, bu nedenle 09/12/2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12 inci maddesi (8) bendi “**Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir**” hükmü kapsamında yeniden izin talep edildiği dikkate alınmış, alternatifi bulunmayan 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Gelişme Alanı**” içerisinde kalan Kirazlı 34 nolu (5840m²)Dikili tarım arazisi, Kirazlı 6, 8, 9, 10, 11, 12, 26, 27, 28, 697 nolu (162,720m²) mutlak tarım arazisi, Kirazlı 274, 18, 778, 777, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 84, 85, 86, 87, 78, 79, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 51, 837, 838, 53, 101, 102, 103, 743, 744, 771, 772, 773, 774, 7, 35, 699, 5, 13, 843, 844, 845, 33, 94, 95, 97 nolu (1.008.930m²)Özel ürün arazisinin **Kamu Yararı Kararı** alınması koşulu ve Kirazlı 80, 81, 82, 83, 88, 89, 90, 92, 93, 98, 99 nolu (127,440m²)Marjinal tarım arazisinin (toplam 1.304.930m²) **tarım dışı amaçla kullanılması** Tema Vakfı temsilcisi ve Ziraat Mühendisleri Odası temsilcisinin muhalif oylarına karşın oy çokluğu ile uygun görülmüştür.



İL TOPRAK KORUMA KURULU TOPLANTISI

Karar Tarihi: 24/ 06 / 2020

Karar No : 2020/06

2- Çiftlikköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 22/05/2020 tarih ve E.2433 sayılı yazısı ile; "Yalova İli, Çiftlikköy Belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde revizyon imar planı ve ilave imar planı çalışması yapılacaktır. 07/05/2015 tarih ve 1961 sayılı Bakanlığınız görüş yazısı, 25/06/2015 tarih 748-7883 sayılı görüş yazınız, 08/07/2015 tarih ve 792-8416 sayılı görüş yazılarınıza istinaden daha önce Bakanlığınız ve Müdürlüğünüz tarafından uygun görüş verilmiş ancak 23.01.2019 tarih ve E.253381 sayılı yazınızda bu görüşlerin süresinin dolduğu belirtilmiştir. TAD PORTAL uygulamasına girilen parsellerin listesi ve çalışmaya alılık oluşturacak kurum görüş yazıları yazımız ekinde sunulmuş olup; tüm bu kapsamda belirtilmiş olan parsellerin tarım dışı kullanılabilmesi ve planlama çalışmasının yapılabilmesi için" tarım dışı amaçla kullanım talebi kurulumuzca incelenmiş olup;

Çiftlikköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 12/06/2020 tarih ve E.7330 sayılı yazısı ile 5403 sayılı Kanun kapsamında 2015 yılında izin verilen planların onaylanmadığı, 16.10.2019 tarihinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ilave ve revizyonu ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ilave ve revizyon işi ihalesinin yapılarak, çalışmaların henüz yeni başladığını bildirdiği, izin verilen tarihten itibaren iki yıllık sürenin dolmuş olmasına rağmen; Çiftlikköy Belediye Başkanlığı tarafından 2 yıl sürenin başlama tarihinin 16.10.2019 tarihi itibarıyla dikkate alınmasını talep edilmiş ancak Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 20/01/2020 tarih ve E.211577 sayılı yazılarında 5403 sayılı Kanun kapsamında 2015 yılında verilen izinlerin planlamanın onaylanmaması nedeniyle geçersiz olduğu bildirilmiştir. Bu kapsamda Çiftlikköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce yeniden müracaat edildiği görülmüştür.

Kurulumuz tarafından müracaatla ilgili arazide yapılan inceleme, hazırlanan etüt raporu, ekleri, haritalar birlikte değerlendirilmiştir. Etüt raporunda;

Talep edilen alanın iki ayrı bölge olarak değerlendirildiği 1. Etüt bölgesinin Yalova-İzmit karayolunun 900m güneyinde Çiftlikköy merkez kaymakamlık meydanının 850m güneybatısında, Çiftlikköy bayrak tepe olarak bilinen mevkiye güney caddesinden başlayıp 2km güneye kadar uzanmakta güney batısında seyrantepe mahalleresi olarak bilinen mevki güney doğusunda ise Sultaniye 500 evler mevkileri arasında kalmakta olduğu,

2. etüt bölgesinin ise Yalova-İzmit karayolunun 750m güneyinde Çiftlikköy merkez Kaymakamlık meydanının 500m güneydoğusundan, Çiftlikköy sanayi sitesinden başlayıp 1km güneye kadar uzanmakta güney batısında sultaniye mahallesi yerleşim merkezi ve doğusunda Gemi İhtisas OSB yer almakta olduğu belirtilmiştir.

1. etüt bölgesi ile ilgili Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 07/05/2015 tarih ve 1961 sayılı yazısı ekinde gönderilen etüt raporu mevcut olup bu rapordan da yararlanarak arazi çalışması yapıldığı,

1. etüt bölgesinde ;

198/1-2-3-4-5-6-7-8 nolu parseller arazi özellikleri itibarı ile Özel ürün arazisi sınıfında belirlenmiştir. **Toplam KOT arazisi 79.148,49m²**

209/48 parsel razi özellikleri itibarı ile Dikili Tarım arazisi sınıfında belirlenmiştir. **Toplam DT arazisi 6.071,33m²**

538/15, 340/8-9, 3005/3, 209/32-35-66-67 parseller yeri vasıflı olup, Toplam pilon yeri alanı 178,96m²

3005/9 parsel tapuda mezarlık vasıflı toplam alan 14.454.25m²

1. etüt alanında geriye kalan parseller ve pilon yerleri arazi özellikleri itibarı ile Kuru Marjina Tarım arazisi sınıfında belirlenmiştir. **Toplam KTA arazisi 1.273.226m²**



Sayın 6/4

İL TOPRAK KORUMA KURULU TOPLANTISI

Karar Tarihi: 24/ 06 / 2020

Karar No : 2020/06

2. etüt bölgesinde ;

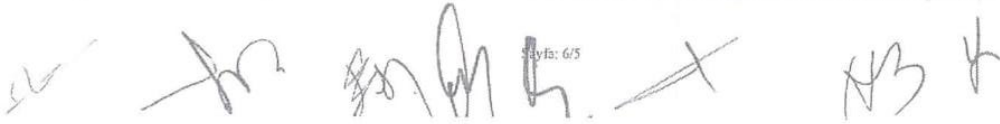
889/89, 2691/47-50-53-52-47-50-45-21 parseller pilon yeri vasıflı olup, Toplam pilon yeri alanı 219.43m²,

2. etüt alanında geriye kalan parseller ve pilon yerleri arazi özellikleri itibari ile Kuru Marjina Tarım arazisi sınıfında sınıfta belirlenmiştir. **Toplam KTA arazisi 535603,30m²** olduğu,

Talep edilen 1. ve 2. etüt bölgeleri 1/50.000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni planında söz konusu müracaat alanları büyük bölümü "Kentsel Gelişme Alanı" ve diğer kısmı "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı" lejantı şematik gösteriminde kaldığı, talep alanının 1/1000 uygulama imar planı ile sınır bulunduğundan tarımsal bütünlük bulunmadığı, çiftlikköy 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde yoğun yapılaşma bulunmayan alanlar alternatif olarak değerlendirilebilir. Ancak çiftlikköy Belediye sınırlarının batısı Yalova Belediye Başkanlığı yetkisinde doğusunda ise Taşköprü Belediye Başkanlığı yetkisinde alanlar bulunması Kılıç ve Gacık köy arazilerine doğru OSB alanlarının yapılmış olması dikkate alındığında yerleşim yerinin doğal olarak 1. ve 2. etüt bölgesine doğru genişlemesi ve talep edilen arazilerin çevresindeki arazilere göre düşük potansiyelli alanlar olması dikkate alındığında bu alanlara doğru imar genişlemesinin uygun olabileceğinin değerlendirildiği alternatif alanın Toprak Koruma Kurulunca değerlendirilmesinin uygun olduğu etüt raporunda belirtilmiştir. kurulumuzca yapılan değerlendirmede etüt raporunda gösterilen alternatif alanların çiftlikköy belediye sınırları içerisinde kurulan 6 adet osb için gerekli yerleşim alanı ihtiyacı göze alındığında, Çiftlikköy İlçe merkezinin hemen batısının Yalova Belediye Başkanlığı doğusunda Taşköprü Belediye Başkanlığı sınırı olduğu dikkate alındığında mevcut yerleşimin ve OSB alanlarından kaynaklı oluşacak yerleşimin genişleyebileceği saha dikkate alındığında etüt raporunda belirtilen imar planı içerisindeki yoğun yapılaşma bulunmayan alanların müracaatın alternatifi olmadığı belirlenmiştir. İl toprak koruma kurulunun 20/01/2015 Tarih 2015/1 sayılı kararı ile 1. Etüt bölgesine uygun görüş verilmiş olması ve yapılan itiraz üzerine Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 07/05/2015 tarihli ve 1961-11058-36838 sayılı görüş yazısı ile 2. Etüt bölgesine tarım dışı amaçla uygun görüş verilmiş olması, 09/12/2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12 inci maddesi (8) bendi "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir" hükmü kapsamında yeniden izin talep edildiği dikkate alınmış alternatifi bulunmayan 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında büyük bölümü "Kentsel Gelişme Alanı" ve diğer kısmı "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı" içerisinde kalan Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye mahallesi 198/1-2-3-4-5-6-7-8 nolu Özel ürün arazisi sınıfında belirlenmiş (toplam 79.148,49m²), Çiftlikköy mah. 209/48 parsel nolu Dikili Tarım arazisi sınıfında belirlenmiş (Toplam 6.071,33m²) alanlar için Kamu Yararı Kararı alınması koşulu ile 1. ve 2. Etüt bölgesinde kuru marjinal tarım arazisi sınıfında belirlenen (toplam 1.823.284m²) EK-1 cetvelde ada parsel ve alan bilgileri verilen parsellerin tarım dışı amaçla kullanılması Tema Vakfı temsilcisi ve Ziraat Mühendisleri Odası temsilcisinin 1. Etüt bölgesinin tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun olmadığı yönündeki muhalif oylarına karşın oy çokluğu ile uygun görülmüştür..

3- Yalova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 12/06/2020 tarih ve E.7330sayılı yazısı ile; İlimiz, Merkez İlçe, Süleymanbey Mahallesi mülkiyeti Maliye Hazinesine ait; 1372 ada 11 parsel numaralı ve 1.454,23 m² yüzölçümlü taşınmazın 676,17 m² lik kısmı ile Tarım ve Orman Bakanlığı adına fiili tahsisli 1372 ada 12 parsel numaralı ve 6.489,30 m² yüzölçümlü taşınmazın 2.828,89 m² lik kayıtlı bulunan yerlerin İbadet Alanı (Cami) planlanabilmesi için tarım dışı amaçla kullanım talebi kurulumuzca incelenmiş olup;

Kurulumuz tarafından müracaatla ilgili arazide yapılan inceleme, hazırlanan etüt raporu, ekleri, haritalar birlikte değerlendirilmiştir. Etüt raporunda; talep edilen alanın halihazırda Yalova Atatürk Bahçe Kùltürleri Araştırma enstitüsü lojman alanı olarak kullanıldığı 3 adet 2 katlı lojman, otopark



İL TOPRAK KORUMA KURULU TOPLANTISI

Karar Tarihi: 24/ 06 / 2020

Karar No : 2020/06

alanı, rekreasyon ve bahçe alanları bulunduğu arazi özellikleri itibari ile kuru mutlak tarım arazisi sınıfında olduğu, Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 22/06/2020 tarih ve E.1691916sayılı yazı ile DSİ 13. Şube Müdürlüğü'nden görüş istendiği, talep edilen alanın çevresi Yalova İl Merkezinin yoğun yerleşim alanı olduğundan 1/1000 uygulama imar planı içerisinde müracaat alanının yakın çevresinde bu ihtiyacı karşılayacak boş (yapılaşma bulunmayan) alan bulunmamakta ancak talebin özellikleri dikkate alınarak talimatta belirtilen diğer hususlar çevresinde imar planı sınırları içerisinde müracaat alanına uzak yapılaşma bulunmayan alanların alternatif alan olarak kurulca değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiş. kurulumuzca yapılan değerlendirmede talep alanının Yalova-İstanbul arasında çalışan İDO iskelesi yakınında olması çevresinde bulunan yerleşim ve nüfus dikkate alındığında imarlı alan içerisinde bu ihtiyacı karşılayabilecek alan bulunmadığı dikkate alınmış ve talebin alternatifinin olmadığı belirlenmiştir. Mutlak tarım arazisi sınıfında belirlenen 1372 ada 11 parsel(1454,23m2) içerisindeki 676,17m2'lik kısmın ve 1372 ada 12 parsel (6.489,30m2) içerisindeki 2.828,89 m² lik kısmın kamu yararı kararı alınması koşulu ile **tarım dışı amaçla kullanılması oy birliği ile uygun görülmüştür.**

4- Zeynep Söke'nin 30/04/2020 tarihli dilekçesi ile; Yalova İli Kadıköy Beldesi 169 ada 56 parsel nolu arazinin yaklaşık 3000m2'lik kısmında su birikintisi oluşması nedeniyle her hangi bir tarımsal üretim yapılamayıp boş bırakılmak zorunda kalıyorum. Bu alanın toprak dolgu yapılarak tarımsal faaliyette kullanmak istediği belirtilerek gerekli izin verilmesi istenmiştir.

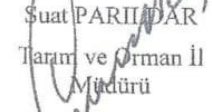
169 ada 56 parsel : **5.459,74m2 Tarla**

Taşınmazda mevcut su basması ve drenaj sorunları nedeniyle tarımsal faaliyetin kısıtlandığı tespit edildiğinden tarımsal faaliyete elverişli hale getirilmesi için dışarıdan tarımsal toprak getirilerek dolgu yapılmasını içeren ıslah projesi hazırlanarak İl Tarım Orman Müdürlüğüne onaylandıktan sonra yürütülmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

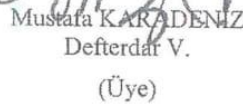


Muammer EROL

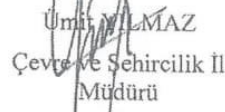
Vali
(Başkan)



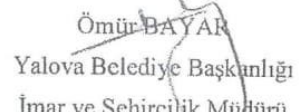
Suat PARILCI
Tarım ve Orman İl
Müdürü
(Başkan Yardımcısı)



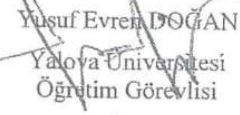
Mustafa KARADENİZ
Defterdar V.
(Üye)



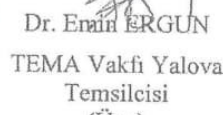
Ümit YILMAZ
Çevre ve Şehircilik İl
Müdürü
(Üye)



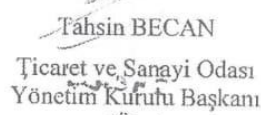
Ömür BAYAR
Yalova Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Müdürü
(Üye)



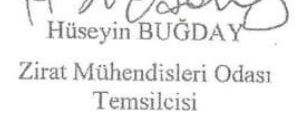
Yusuf Evren DOĞAN
Yalova Üniversitesi
Öğretim Görevlisi
(Üye)



Dr. Emrin ERGUN
TEMA Vakfı Yalova
Temsilcisi
(Üye)



Tahsin BECAN
Ticaret ve Sanayi Odası
Yönetim Kurulu Başkanı
(Üye)



Hüseyin BUĞDAY
Zirat Mühendisleri Odası
Temsilcisi
(Üye)

EKLER:

EK-1 Sayılı Cetvel(6 sayfa)

Sayfa: 6/6

İl Toprak Koruma Kurulu 24/06/2020 tarih ve 2020/6 sayılı Kararı

EK-1

sıra	ilçe	Mah/köy	ada	parsel	alan	başvuru alanı	vasfı
1	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	102	19	9786.6	9786.6	Tarla
2	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	102	20	10011.58	10011.58	Tarla
3	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	102	21	9992.89	9992.89	Tarla
4	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	102	22	10017.66	10017.66	Tarla
5	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	102	23	9879.73	9879.73	Tarla
6	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	102	24	10029.98	10029.98	Tarla
7	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	102	25	9906.88	9906.88	Tarla
8	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	102	26	9885.9	9885.9	Tarla
9	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	102	27	3977.46	3977.46	Tarla
10	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	102	28	4248.26	4248.26	Tarla
11	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	102	29	7967.57	7967.57	Tarla
12	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	1351	2	13999.86	13999.86	Arsa
13	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	1359	2	9728.18	9728.18	Arsa
14	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	197	1	6723.51	6723.51	Tarla
15	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	197	2	13424.51	13424.51	Tarla
16	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	9	9966.94	9966.94	Tarla
17	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	10	10050.64	10050.64	Tarla
18	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	11	10438.52	10438.52	Tarla
19	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	12	9522.33	9522.33	Tarla
20	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	13	9650.72	9650.72	Tarla
21	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	14	10251.57	10251.57	Tarla
22	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	15	9723.19	9723.19	Tarla
23	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	16	10249.31	10249.31	Tarla
24	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	17	7995.63	7995.63	Tarla
25	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	18	3028.46	3028.46	Tarla
26	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	19	2689.27	2689.27	Tarla
27	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	20	6872.26	6872.26	Tarla
28	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	21	5453.34	5453.34	Tarla
29	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	22	12712.67	12712.67	Tarla
30	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	23	8665.07	8665.07	Tarla
31	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	24	8540.01	8540.01	Tarla
32	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	25	9193.07	9193.07	Tarla
33	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	26	7130.42	7130.42	Tarla
34	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	27	8601.45	8601.45	Tarla
35	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	198	28	3003.37	3003.37	Tarla
36	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	29	5850.38	5850.38	Tarla
37	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	22	6363.68	6363.68	Tarla
38	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	28	8443.32	8443.32	Tarla
39	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	30	8813.89	8813.89	Tarla
40	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	25	6724.14	6724.14	Tarla
41	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	24	4192.4	4192.4	Müfrez Tarla
42	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	21	6816.65	6816.65	Tarla
43	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	23	3893.99	3893.99	Müfrez Tarla
44	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	5	3703.27	3703.27	Tarla
45	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	62	5022.25	5022.25	Müfrez Tarla
46	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	32	4	4	Plon Yeri
47	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	19	2389.21	2389.21	Tarla
48	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	27	4290.79	4290.79	Müfrez Tarla

1/6

49	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	26	7844.82	7844.82	Tarla
50	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	20	1034.27	1034.27	Arsa
51	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	64	5764.02	5764.02	Tarla
52	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	47	10220.34	10220.34	Tarla
53	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	67	4	4	Plon Yeri
54	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	70	5644.29	5644.29	Müfrez Tarla
55	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	66	25	25	Pilon Yeri
56	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	69	4376.57	4376.57	Müfrez Tarla
57	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	54	5052.38	5052.38	Tarla
58	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	56	9144.26	9144.26	Tarla
59	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	63	5689.74	5689.74	Müfrez Tarla
60	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	55	9331.25	9331.25	Tarla
61	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	49	9526.87	9526.87	Tarla
62	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	51	9011.05	9011.05	Tarla
63	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	37	5140.32	5140.32	Müfrez Tarla
64	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	50	8963.1	8963.1	Tarla
65	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	45	9735.79	9735.79	Tarla
66	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	44	4818.93	4818.93	Tarla
67	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	53	4960.61	4960.61	Tarla
68	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	52	5016.81	5016.81	Tarla
69	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	41	8619.64	8619.64	Tarla
70	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	43	6120.33	6120.33	Müfrez Tarla
71	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	40	9920.02	9920.02	Tarla
72	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	39	8062.2	8062.2	Tarla
73	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	36	5020.16	5020.16	Müfrez Tarla
74	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	38	7411.77	7411.77	Tarla
75	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	42	4440.33	4440.33	Müfrez Tarla
76	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	35	18.57	18.57	Pilon Yeri
77	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	68	9451.12	9451.12	Tarla
78	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	65	5277.62	5277.62	Tarla
79	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	46	7808.1	7808.1	Tarla
80	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	2	2204.49	2204.49	Müfrez Tarla
81	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	209	31	4895.78	4895.78	Tarla
82	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	1	28580.42	28580.42	Tarla
83	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	2	196.35	196.35	Yol
84	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	3	36.01	36.01	Plon Yeri
85	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	4	11782.12	11782.12	Tarla
86	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	5	4177.85	4177.85	Tarla
87	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	6	2486.24	2486.24	Tarla
88	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	7	1764.62	1764.62	Tarla
89	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	8	1697.82	1697.82	Tarla
90	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	23	4362.85	4362.85	Tarla
91	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	25	4750.46	4750.46	Tarla
92	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	26	10153.14	10153.14	Tarla
93	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	27	3630.39	3630.39	Tarla
94	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	28	4025.93	4025.93	Tarla
95	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	29	4412.15	4412.15	Tarla
96	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	30	5910.05	5910.05	Tarla
97	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	33	4291.84	4291.84	Tarla
98	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	34	5509.67	5509.67	Tarla

99	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	35	22711.55	22711.55	Ham Toprak
100	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	36	7975.56	7975.56	Arsa
101	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	37	1093.29	1093.29	Tarla
102	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	38	9747.28	9747.28	Tarla
103	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	39	12655.5	12655.5	Tarla
104	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	40	15141.46	15141.46	Tarla
105	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	43	9695.78	9695.78	Tarla
106	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	42	8943.18	8943.18	Tarla
107	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	44	15028.64	15028.64	Tarla
108	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	45	2796.62	2796.62	Tarla
109	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	46	3460.75	3460.75	Tarla
110	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	47	3502.24	3502.24	Tarla
111	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	48	3515.24	3515.24	Tarla
112	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	49	7932.43	7932.43	Mülrez Tarla
113	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	50	15744.15	15744.15	Tarla
114	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	52	4657.77	4657.77	Tarla
115	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	53	8487.54	8487.54	Tarla
116	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	54	3918.51	3918.51	Tarla
117	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	55	8733.07	8733.07	Tarla
118	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	56	4046.23	4046.23	Tarla
119	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	57	12195.09	12195.09	Tarla
120	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	58	12277.09	12277.09	Tarla
121	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	59	12747.86	12747.86	Tarla
122	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	60	10477.09	10477.09	Tarla
123	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	61	30004.86	30004.86	Tarla
124	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	62	7161.84	7161.84	Tarla
125	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	63	5757.46	5757.46	Tarla
126	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	64	2277.95	2277.95	Ham Toprak
127	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	65	8214.21	8214.21	Tarla
128	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	66	8609.61	8609.61	Tarla
129	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	67	8586.7	8586.7	Tarla
130	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	68	8179.33	8179.33	Tarla
131	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	69	7496.57	7496.57	Tarla
132	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	70	26197.07	26197.07	Tarla
133	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	71	2266.16	2266.16	Tarla
134	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	72	1626.25	1626.25	Tarla
135	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	73	5053.92	5053.92	Tarla
136	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	74	9707.31	9707.31	Tarla
137	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	75	1238.26	1238.26	Tarla
138	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	76	1096.67	1096.67	Tarla
139	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	77	1397.36	1397.36	Tarla
140	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	78	1465.52	1465.52	Tarla
141	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	79	1782.8	1782.8	Tarla
142	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	80	4560.55	4560.55	Tarla
143	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	81	14563.44	14563.44	Tarla
144	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE	3005	9	14454.25	14454.25	Mezarlık
145	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	340	9	4.02	4.02	Plon Yeri
146	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	340	8	23.43	23.43	Pilon Yeri
147	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	537	25	6566.17	6566.17	Tarla
148	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	537	26	9726.65	9726.65	Tarla

[Handwritten signature]

3/6

[Handwritten signature]

149	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	537	27	9775.97	9775.97	Tarla
150	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	537	29	9775.95	9775.95	Tarla
151	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	537	28	9775.96	9775.96	Tarla
152	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	537	21	9760.09	9760.09	Tarla
153	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	537	20	9770.58	9770.58	Tarla
154	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	537	23	3987.54	3987.54	Tarla
155	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	537	22	9749.61	9749.61	Tarla
156	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	537	24	3901.65	3901.65	Tarla
157	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	537	32	9874.81	9874.81	Tarla
158	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	537	31	9874.82	9874.82	Tarla
159	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	537	30	9874.17	9874.17	Tarla
160	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	537	19	9874.14	9874.14	Tarla
161	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	537	18	9874.78	9874.78	Tarla
162	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	538	13	10000.64	10000.64	Tarla
163	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	538	15	63.93	63.93	Pilon Yeri
164	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	538	12	10000.64	10000.64	Tarla
165	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	538	11	9994.74	9994.74	Tarla
166	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	538	14	10000.64	10000.64	Tarla
167	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	538	19	9999.83	9999.83	Tarla
168	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	538	20	9015.79	9015.79	Tarla
169	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	538	21	9144.94	9144.94	Tarla
170	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	538	18	9999.99	9999.99	Tarla
171	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	538	17	10000.99	10000.99	Tarla
172	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY	538	16	9936.97	9936.97	Tarla
173	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	22	10356.97	10356.97	Tarla
174	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	25	5924.07	5924.07	Tarla
175	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	24	16355.76	16355.76	Tarla
176	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	21	5.65	5.65	Pilon Yeri
177	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	23	15650.26	15650.26	Tarla
178	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	11	3353.64	3353.64	Tarla
179	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	13	3216.15	3216.15	Tarla
180	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	39	22672.08	22672.08	Tarla
181	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	12	27164.76	27164.76	Tarla
182	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	15	3188.05	3188.05	Tarla
183	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	18	3149.97	3149.97	Tarla
184	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	20	13363.61	13363.61	Tarla
185	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	17	3145.48	3145.48	Tarla
186	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	16	3058.17	3058.17	Tarla
187	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	19	3291.09	3291.09	Tarla
188	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	31	8035.88	8035.88	Tarla
189	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	33	7994.13	7994.13	Tarla
190	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	32	12460.98	12460.98	Tarla
191	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	45	25	25	Pilon Yeri
192	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	44	4008.9	4008.9	Müfrez Tarla
193	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	41	8877.39	8877.39	Tarla
194	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	43	5961	5961	Tarla
195	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	38	14228.81	14228.81	Tarla
196	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	40	15025.66	15025.66	Tarla
197	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	27	3110.93	3110.93	Tarla
198	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	26	5947.11	5947.11	Tarla

4/6

199	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	35	6473.92	6473.92	Tarla
200	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	29	7165.08	7165.08	Tarla
201	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	42	7519.59	7519.59	Tarla
202	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	28	4827.2	4827.2	Tarla
203	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	30	8913.8	8913.8	Tarla
204	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	47	4	4	Plon Yeri
205	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	50	36	36	Plon Yeri
206	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	46	4558.36	4558.36	Müfrez Tarla
207	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	49	5230.3	5230.3	Tarla
208	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	53	4	4	Plon Yeri
209	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	52	4	4	Plon Yeri
210	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	54	25411.21	25411.21	Tarla
211	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	51	4712.64	4712.64	Tarla
212	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	48	10241.73	10241.73	Tarla
213	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	2691	14	3165.04	3165.04	Tarla
214	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	3001	21	401.16	401.16	Tarla
215	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	3001	22	291.2	291.2	Arsa
216	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	3001	23	283.75	283.75	Arsa
217	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	3001	24	260.34	260.34	Arsa
218	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	3001	25	275.9	275.9	Arsa
219	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	3001	26	308.02	308.02	Arsa
220	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	3001	27	8608.34	8608.34	Tarla
221	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	3001	28	10213.47	10213.47	Tarla
222	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	3001	29	7605.44	7605.44	Tarla
223	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	3001	30	6980.56	6980.56	Tarla
224	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	3001	31	7926.49	7926.49	Tarla
225	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	65	8431.97	8431.97	Tarla
226	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	67	4859.99	4859.99	Tarla
227	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	68	4086.84	4086.84	Tarla
228	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	69	3632.23	3632.23	Tarla
229	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	70	4775.2	4775.2	Tarla
230	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	71	4193.1	4193.1	Tarla
231	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	72	4247.39	4247.39	Tarla
232	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	73	5394.8	5394.8	Tarla
233	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	74	5853.16	5853.16	Tarla
234	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	75	6903.54	6903.54	Tarla
235	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	76	6740	6740	Tarla
236	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	77	5699.15	5699.15	Tarla
237	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	78	5627.75	5627.75	Tarla
238	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	79	5563.54	5563.54	Tarla
239	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	80	3790.64	3790.64	Tarla
240	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	81	4622.26	4622.26	Tarla
241	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	82	4651.34	4651.34	Tarla
242	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	83	6410.63	6410.63	Tarla
243	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	84	6296.39	6296.39	Tarla
244	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	85	7567.1	7567.1	Tarla
245	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	86	7391.78	7391.78	Tarla
246	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	87	5744.67	5744.67	Tarla
247	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	88	5056.74	5056.74	Tarla
248	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	89	140.78	140.78	Direk Yeri

249	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	90	5006.61	5006.61	Tarla
250	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	91	5461.25	5461.25	Tarla
251	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	92	4583.99	4583.99	Tarla
252	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	93	5403.21	5403.21	Tarla
253	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	94	4575.33	4575.33	Tarla
254	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	95	4919.46	4919.46	Tarla
255	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	96	4773.56	4773.56	Tarla
256	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	97	4905.28	4905.28	Tarla
257	ÇİFTLİKKÖY	SULTANIYE M	889	98	5229.69	5229.69	Tarla
258	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	3024	1	7580.95	7580.95	Arsa
259	ÇİFTLİKKÖY	ÇİFTLİKKÖY M	3025	1	4489.97	4489.97	Arsa
toplam					1823284.02	1823284.02	

  6/6 

Ek 8. Yalova Valiliği, Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü

Sayı : 31437857-045.01-E.18643

03.01.2020

Konu : Görüş

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 20.12.2019 tarihli ve 99472584-6351 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Çiftlikköy Belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde revizyon imar planı ve ilave imar planı çalışması yapılacağı; söz konusu alanlar dahilinde Müdürlüğümüze bağlı olarak yatırım programı kapsamında herhangi bir tesis olup olmadığının sorulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu mücavir alan sınırları içerisinde Müdürlüğümüzce bir yatırım planı bulunmamaktadır.

Arz ederim.

e-imzalıdır
Faruk UYSAL
İl Müdürü

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EVRAK SERVİSİ	
Belgenin	Kayıt Tarihi
	Kayıt Sayısı
	Kayıt Saati
HAVALA EDİLECEK YER	
İMAR VE ŞEHİRCİLİK	
MÜD.	

Bu belge elektronik
imzalıdır.
06-01-2020

Sn. İlhan bey
Faruk bey

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde güvenli elektronik imza ile aynıdır.



Evrak Doğrulama Kodu : KWIWRSLBNGNWTETMAOK Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Bayraktepe Mahallesi Şehit Ömer Faydalı Bulvarı No:127 Bilgi için: Aysegül DAĞYIKAN Öğretmen
(226)813 89 99
(226)811 51 18

Ek 9. Yalova Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 87682878-252.99-E.1303
Konu : T.V.K Görüşü.

Kurum Gözlemleri 3

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 06.02.2020 tarihli ve 17098436-252.99-E.7576 sayılı yazı.

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde revizyon ve ilave imar planı çalışmasının yapılacağından bahisle imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere ilgi yazınızın ekinde belirtilmiş alanlar dahilinde doğal sit alanı sınırlarına ve kurum görüşüne ihtiyaç duyulduğu ve bahse konu alanlardaki Doğal Sit alanı sınırları ve Tabiat Varlıkları hakkındaki görüşlerin bildirilmesi istenmiş. kurum görüşümüz yazınız ile Bursa Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü.) talep edilmiştir.

Bursa Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü.) konuyla ilgili olarak yaptığı incelemede; ilgi yazınızda belirtilen Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi sınırları dahilindeki alan Bakanlığımızın SİT Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak incelenmiş olup söz konusu alanda mevcut onaylı doğal sit kaydının ve tabiat varlığının (anıt ağaç, mağara vb.) bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

İrfan DEMİRÖZ
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek : 06/02/2020 tarihli 17098436-252.99-E.7576 sayılı yazı. (1 sayfa)

Ek'i ekte

Sn. İlke Karim
Fazıl Karim

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI	
YATIRILAN YÜZ, GENEL İMAR PLANI	
Bölge	1507
İlçe	07.02.2020
MÜHÜRLENECEK YER	
İmar Müdürlüğü	

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : SCQLRCBI Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
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>
Kurum Adresi : yalovacevrevesehirclik@be01.kon.tr İETS Adresi : 35893.

Bilgi için:Şerafettin CAN
Ziraat Mühendisi



Ek 10. Yalova Valiliği, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü



Sayı : 82097682-754-E.470302

03.04.2020

Konu : Görüş

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 19.12.2019 tarihli ve 6217 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Çiftlikköy Belediyesi mücavir alan sınırları içerisinde yapılacak revizyon imar planı ve ilave imar planı çalışmalarına esas olacak şekilde varsa kurumumuz yatırım planı ve kurum görüşümüz istenmiştir.

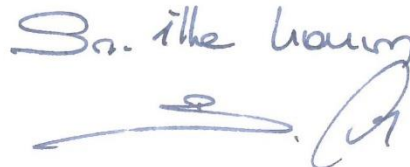
Söz konusu alan içerisinde Bakanlığımız yatırım programında şu an için herhangi bir tesis yapım işi bulunmamaktadır. Ancak Çiftlikköy ilçesinin gelişen demografik yapısı ele alındığında, ilçe merkezinde insanların rahatlıkla ulaşabilecekleri bir alanda tesis edilecek çok amaçlı bir spor salonunun gençlerin sportif faaliyetlerine altyapı oluşturmak adına önemli bir ihtiyaca cevap vereceği değerlendirilmektedir. İmar planlarının revizyonunda ve ilave imar planlarında bu hususun dikkate alınması kurumumuzca tavsiye edilmektedir.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Mehmet KALYON
İl Müdürü V.

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EVRAK SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	3481
Belgenin	Kayıt Tarihi
	Kayıt Saati
06.04.2020	
HAVALE EDİLECEK YER	
İMAR ve ŞEHİRCİLİK	
müd.	

Sr. ilke kalyon



Not: Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres: Bahçelievler Mah. Stadyum Cad. No:32 77200 Merkez/YALOVA
Telefon: (0226) 814 20 94 Belgegeçer: (0226) 814 14 14
Elektronik Ağ: <http://yalova.gsb.gov.tr> e-posta: yalova@gsb.gov.tr

Bilgi için: Selman Mustafa TUNÇ
Mühendis
Telefon No: (226) 814 20 94-142

Ek 11. Yalova Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

AFADT.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Sayı : 61134101-045.99-E.4803

13.01.2020

Konu : Diğer

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 24.12.2019 tarihli ve E.6408 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, yazı eki haritadaki alanlar dâhilinde bulunan afete maruz bölgeler ve heyelan bölgeleri talep edilmektedir.

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın 06.03.2015 tarih ve 5471 sayılı yazısı ekinde göndermiş olduğu, İlimize ait jeolojik etüt raporları ile afete maruz bölge olduğuna dair Bakanlar Kurulu Kararlarının bulunduğu arşiv dosyalarında yapılan incelemede, ilgi yazı eki haritada çizili alanlar dâhilinde bulunan afete maruz bölgeler, yazımız ekinde gönderilmektedir.

Gereğini arz ederim.

 e-imzalıdır

Aziz AKSOY

İl Afet ve Acil Durum Müdürü

Ek : CD (1 adet)

Sn. İlhan Karim
Fatih bey

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EVRAK SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	591
Belgenin Kayıt Tarihi	13.01.2020
Kayıt Saati	13.01.2020
HAVALA EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

47

Bu evrakin 5070 sayılı Kanun gereğince E-İmza ile imzalandığı tasdik olunur. 13.01.2020

Özden ALTUNKÜYÜ
YALOVA AFAD
M.H.K.**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Evrak Doğrulama Kodu : YDEUSWVPSKGFBBTHILU Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Bahçelievler Mah. Şht.Ömer Faydalı Cad. Stadyum İçi YALOVA
Telefon No: (226) 812 10 00 Belge Geçer No: (226) 813 11 30
E-posta: yalovamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: yalova.afad.gov.tr

Bilgi için: Taylan TÜRKMEN
Jeofizik Mühendisi
Telefon No: (226) 812 10 00

Ek 12. Yalova Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü

T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Emniyet Müdürlüğü

SAYI : 60053421-30875-81362-416 ✓
KONU : Görüş ✓

25/12/2019 ✓

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi :20/12/2019 tarih ve 99472584-045-2683/E.6353 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınızda Belediyeniz sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde revizyon imar planı çalışması yapılacağı belirtilerek yatırım programı kapsamında herhangi bir tesisin olup olmadığının bildirilmesi istenilmiştir.

Çiftlikköy Belediye sınırları içerisinde Merkez Çakallar bayırı Mevkiinde 2809 Ada 1 Parsel 4,499,96 m² arsa İlçe Emniyet Müdürlüğü hizmet binası ve lojman yapımı için yatırım programımız dâhilinde olup; halen Toplum Destekli Polislik Şube Müdürlüğü Projeleri kapsamında kullanılmaktadır.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Togan ÇETİN
Emniyet Müdürü a.
Emniyet Müdür Yardımcısı
2.Sınıf Emniyet Müdürü

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EVRAK KAYIT	
Kayıt Sayısı	12346
Belge No	30.12.2019
Kayıt Tarihi	
Kayıt Saati	
BAVALE EDİLECEK YER	
İmar Ve Şeh. müd	

Sr. İlçe Başkan
Faruk bey
a.p. A

İl Emniyet Müdürlüğü Süleymanbey Mah. Yalı Cad. No:44 77100 YALOVA / Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat:
E. KARAMAN Pol.Me Telefon : (0505) 318 77 00 Dahili (64 50) Faks : (0226) 812 73 00
e-posta : lojistik@yalova.pol.tr

Ek 13. Yalova Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



T.C
YALOVA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Sayı : 35523632-304.02-E.42926

14.01.2020

Konu : Görüş

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 20.12.2019 tarihli ve 6359 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Çiftlikköy Belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde revizyon imar planı ve ilave imar planı çalışması yapılacağı bildirilerek, imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere yazınız ekinde belirtilen alanlar dahilinde turizm alanlarına, yatırım planlarımız ve kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Söz konusu alanlar, 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde bulunmamaktadır. Ayrıca belirtilen alanlar dahilinde, yatırım programımız ve herhangi bir tesisimiz bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederim.

Nurbay DEĞİRMENCI
İl Kültür ve Turizm Müdürü V.

Sn. İlke İbrahim
Rahat bey
I. 4

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EVRAK SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	662
Belgenin Kayıt Tarihi	15.01.2020
Kayıt Saati	
HAVALA EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Süleymanbey Mahallesi Kurtuluş Sokak No:3 YALOVA
Telefon No : (226) 813 85 07 Belgegeçer No : (226) 813 85 08
Kep:yalovakulturturizm@hs01.kep.tr
e-posta : yalova@ktb.gov.tr internet adresi : yalova.ktb.gov.tr

Bilgi için: Fatih Batuhan YAŞAR
Memur

Türkiye

Ek 14. Yalova Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Milli Eğitim Müdürlüğü

83
03.01.2020
İmar ve Şeh. Müd.

Sayı : 44875047-755.99-E.84992

Konu : Kurum Görüşü.

Sr. İle İmar
Favah bey
02/01/2020

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 19/12/2019 tarihli ve 6219 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile yazınız ekinde gönderilen krokide belirtilen parsellerde planlama çalışması yapılacağından bahisle, kurumumuzun görüşü talep edilmektedir.

Belediyenizce sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "... 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" niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Diğer taraftan, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da dikkat edilerek kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmaması ile birlikte bu alanların Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması ve bölgede okul ihtiyacını karşılayacak yeteri kadar Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan okul alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, 209 ada 57 ve 58 nolu parsellerin Bakanlığımıza hafızlık ortaokulu yapılmak üzere şartlı bağış yapılması nedeniyle ilgili parsellerin yapılacak nazım imar planlarında imara açılması ve lejantının "Temel Eğitim" olarak fonksiyonlandırılması ve Çiftlik Mahallesi 226 ada 1 parsel taşınmaz üzerine Çiftlikköy ortaokulu yapılması planlanmış il yatırım programına alınmış olup, nazım imar planlaması yapılırken ilgili parselinde göz önünde bulundurulması hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim. Aslı ile Aynıdır.

...../...../20....

Abdurrahman İNAN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Şehit Ömer Faydalı Caddesi-Yalova
Elektronik Ağ: www.yalovamem@meb.gov.tr
ozelkurum77_1@meb.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için: HÜLYA ÇELİK ŞEF.
Tel: (0 226) 814 16 32
Faks: (0226) 814 11 35

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 953f-203a-3607-8b5e-4cd7 kodu ile teyit edilebilir.



T.C.
ÇİFTLİKKÖY KAYMAKAMLIĞI
İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

Sayı : 68177225/750/E.7506114
Konu: Eğitim Alanı

12/04/2019

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Çiftlikköy 226 ada, 1 Parsel'de bulunan 7117,03m² Arsa Maliye Hazinesi adına tescil edilmiş olup taşınmaz imar planında Ortaöğretim Alanı olarak görülmektedir.

İlçemiz Çiftlik Mahallesinin ortaokula ihtiyacı bulunduğundan "Ortaöğretim Alanı" olarak imar planında yer alan arsanın "İlköğretim Alanı" olarak vasıf değişikliği yapılması hususunda;

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Cengiz KARABULUT
Kaymakam

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZ İŞLERİ MÜD. GENEL EVRAK SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	3377
Gönderen	Kayıt Tarihi
	12.04.2019
KAYDEDİLECEK YER	
İmar İşleri	

Güvenli Elektronik İmza
Aslı ile Aymdır
12.04/2019

Çiftlikköy İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

e-posta: ciftlikkoy77@meb.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için: Recep DEMİRCİ-Şef
Tel: (0 226) 352 60 83
Faks: (0 226) 352 69 53

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden e92f-c2d6-3818-bfdc-4fb6 kodu ile teyit edilebilir.

Ek 15. Yalova Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : 49581763-754
Konu : Kurum Görüş Talebiniz

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 19/12/2019 tarihli ve 99472584-2567/E.6223 sayılı yazınız.

Çiftlikköy Belediyesi sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde Başkanlığınızca yapılacak olan revizyon imar planı ve ilave imar planına ait ilgi tarih sayılı yazınız incelenmiştir.

İlçeniz Mal Müdürlüğünce Müdürlüğümüze tahsis edilen ; Merkez Kuruçeşme Mevkii 179 ada 19 parselde bulunan 1.838,70m² alanda toplum sağlığı merkezi , aile sağlığı merkezi ve 112 acil sağlık istasyonunda da yer alacağı bina yapımı planlanmaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

e-imzalıdır.
Dr.Yıldırım TEMİR
İl Sağlık Müdürü V

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EVRAK SERVİSİ	
Belgenin	Kayıt Sayısı 1180
	Kayıt Tarihi 30.01.2020
	Kayıt Saati
HAVAİLE EDİLECEK YER	
İmar Müdürlüğü	

Faruk AĞBABA
V.H.K.İ.
Belgenin Aslı Elektronik İmzalıdır
29.01.2020

İdari Hizmetler Birimi
Adres: Yalova İl Sağlık Müdürlüğü Ek Hizmet Binası
İsmetpaşa Mah.Umut So.No.17 Merkez/Yalova

Bilgi için: Behiye BAL

Telefon: Faks No: (0 226) 811 54 78

Veri Hazırlama ve Kontrol İşlt.

e-Posta: behiye.bal@saglik.gov.tr İnternet Adresi: www.yalovasaglik.gov.tr

Telefon No: (0 226) 811 57 00

Evrakın elektronik imzalı suretine <http://e-belge.saglik.gov.tr> adresinden db18a631-5813-4883-a662-41668de7deee kodu ile erişebilirsiniz.

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



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

YALOVA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - YALOVA İDARİ
HİZMETLER BİRİMİ
03/01/2022 17:31 - E-49581763-756.01-1
00155792338

Sayı : E-49581763-756.01
Konu : Sağlık Tesis Alanı

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) VEDAT TUTUĞ'un 02/12/2021 tarihli dilekçesi.
b) 09/12/2021 tarihli ve 49581763-756.01-01-841 sayılı yazı.
c) 14/12/2021 tarihli ve 21236571-756.01-01-708 sayılı yazı.

Mülkiyeti Vedat TUTUĞ'a ait olan ve İmar Planlarında Sağlık Tesis Alanı olarak ayrılan Mehmet Akif ERSOY Mahallesi 456 Ada 1 Nolu parselde kayıtlı 2.977,62m² taşınmazda kısa vade de ihtiyacımız bulunmamaktadır.

Gereğini arz/rica ederim.

Dr. Emrah ERAY
İl Sağlık Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

Çiftlikköy Belediye Başkanlığı

Bilgi:

Vedat TUTUĞ

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Yazı No	90
Yazının Tarihi	06.01.2022
HAYRETİN YAMAN	
İmza	

Sn. İlke Hn.
Dh

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: a538d3c4-587b-43cb-811d-5cc2a60493de — Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiyc.gov.tr/saglik-bakanligi-cbys>
İdare Hizmetleri Birimi
Bağcılar Mahallesi Stadyum Caddesi No:35 Merkez/YALOVA
Telefon: Faks No:
e-Posta: hayretin.yaman1@saglik.gov.tr İnternet Adresi:

Bilgi için: Hayrettin YAMAN
Birim Sorumlusu
Telefon No: (0 226) 811 57 00



Ek 16. Yalova Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü

T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
YALOVA SANAYİ VE TEKNOLOJİ İL
MÜDÜRLÜĞÜ
07/01/2020-98109171-199-E.1260870



Ch

Sayı : 98109171-199

Konu : Sanayi İşleri İle İlgili Diğer İşler

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 19.12.2019 tarihli ve 99472584-045-2562/E.6216 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda özetle, Çiftlikköy Belediyesi sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde revizyon imar planı ve ilave imar planı çalışmasının yapılacağı, çalışmanın ekli dosyadaki sınırlar içerisinde gerçekleşeceği belirtilmiş ve bahse konu sınırlar içerisinde sanayi alanlarının ve yatırım programı dahilinde tesis olup olmadığının bildirilmesi istenilmiştir.

İlçe sınırları içerisindeki mevcut organize sanayi bölgeleri ve küçük sanayi sitesi faaliyetlerine devam etmekle birlikte, bahse konu alanda İl Müdürlüğümüz koordinasyonunda herhangi bir yeni sanayi yatırımının bulunmadığı hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EVRAK SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	3521
Belgenin Kayıt Tarihi	06.04.2020
Kayıt Saati	
HAVALİ EDİLECEK YER	
İmar müd.	

e-imzalıdır
Aydın BAKOĞLU
İl Müdürü V.

Sn. İlke Karan

Rüstempaşa Mah. Cumhuriyet Cad. Timur İşhanı No:42/2 Yalova
Telefon :27709

Bilgi İçin: Özkan KARAKUŞ Mühendis

Kep: sanayiveteknolojibakanligi.yalovail@hs01.kep.tr

Evrak doğrulamak için: <https://e-belge.sanayi.gov.tr/> Belge Kodu: 5eea3bff-1df4-4596-9d26-e8626cee0cb8
ile erişebilirsiniz.

Faks: 02268138205

e-posta: ozkan.karakus@sanayi.gov.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr



Ek 17. Yalova Valiliği, Meteoroloji Müdürlüğü



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
Meteoroloji Müdürlüğü



Sayı : 11232212-107-E.127727
Konu : Meteorolojik Bilgi

27.12.2019

Kurum gözetim
dayan...

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA (İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : Çiftlikköy Belediyesi (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)'nin 20.12.2019 tarihli ve 99472584-045-2675/E.6341 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile talep edilen **Yalova ili Çiftlikköy ilçesinin yıllık meteorolojik verilerine ilişkin meteorolojik bilgiler**, Genel Müdürlüğümüzün 14.04.2017 tarihli ve 2017/02 sayılı genelgesi uyarınca Çiftlikköy ilçesine en yakın gözlem istasyonu olan Yalova Meteoroloji Müdürlüğü gözlem istasyonu verileri olarak Meteorolojik Veri Bilgi Sunum ve Satış Sisteminden (MEVBİS sipariş no: 20191227728D) alınarak yazımız ekinde belirtilmiştir.

Belediyeniz revizyon imar planı çalışması kapsamında belirtilen alanlar dahilinde Genel Müdürlüğümüzce halen yatırım programına alınmış herhangi bir tesis bulunmamaktadır. Bilgilerinize arz ederim.

Sr. İlke Hanım
Faruk bey
A. İ. A.

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EVRAK SERVİSİ	
Belgenin	Kayıt Sayısı 12304
Kayıt Tarihi	27.12.2019
HAVALE EDİLECEK YER	
İmar Ve Şeh. Müd.	

e-imzalıdır

Ahmet İNCİ
Meteoroloji Müdürü

Ek : Meteorolojik Bilgi (11 sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Çiftlikköy Belediye Başkanlığına
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

Bilgi:

Veri Kontrol ve İstatistik Şube Müdürlüğüne

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : VUGVXXW Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>
Süleymanbey Mah. 77100 Merkez/YALOVA
Tel/Faks: (0226) 814 16 90
Kep: meteoroloji.genel.mudurlugu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Nazım İLDOĞU
Teknisyen



Ek 18. Çiftlikköy Kaymakamlığı, Milli Emlak Şefliği



T.C.
ÇİFTLİKKÖY KAYMAKAMLIĞI
MİLLİ EMLAK ŞEFLİĞİ

Sayı : 20028048-000-E.427
Konu : Hazine Taşınmazları / Tahsis
Bilgileri

13.01.2020

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 20/12/2019 tarihli ve 6352 sayılı yazınız.

Çiftlikköy belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde revizyon imar planı ve ilave imar planı çalışması yapılacağı belirtilerek, imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere ilgi yazınız eki krokide belirtilen alanlar içerisinde bulunan Hazine arazileri ve bu arazilerin tahsis bilgilerinin bildirilmesi ilgi yazınız ile istenmektedir.

Belirtilen alanlar içerisinde bulunan Hazine arazileri ile tahsisli Hazine arazileri bilgileri yazınız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

e-imzalıdır
Ömer BİLGİN
Kaymakam

Ek : Taşınmaz ve Tahsis Bilgileri Listesi (15 sayfa)

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EVRAK SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	685
Kayıt Tarihi	15.01.2020
Kayıt Saati	
HAVALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Mül.	

Sn. İlke Nazım
Fahri Bay
B

Güvenli Elektronik İmza
Aşlı İlo Aydın
13.01.2020

Mustafa GÜLTEPE

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Çiftlik Mah. Atatürk Cad. No:83 Çiftlikköy / YALOVA Telefon No : (226) 352 52
17 Belgegeçer No : (226) 352 52 17
e-posta : yalova@csb.gov.tr İnternet Adresi : http://www.yalova.csb.gov.tr

Bilgi için: Mustafa GÜLTEPE
V.H.K.İ.
Telefon No: (226) 352 52 17

Ek 19. Arsan Marmara Doğalgaz Dağıtım A.Ş. (ARMAGAZ)

ARMAGAZ

Sayı :AGM.300.03/007

07.01.2020

Konu:Kurum Görüşü

T.C.

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

İlgi: 19.12.2019 Tarih ve E.6218Sayılı Yazınız.

İlgi yazınızda, Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Mücavir Alan sınırları içerisinde düşünülen revizyon ve ilave imar planları çalışmaları yapılacağı belirtilmektedir. İlgili bölgede kurumumuz tarafından imalatı tamamlanarak doğal gaz arzı sağlanan hatlara ait sayısal veriler ED50 ve ITRF96 formatlarında Netcad formatında, ekli CD'de tarafınıza sunulmaktadır. Mevcut doğal gaz hatlarımızın korunması durumunda planlanan çalışma ile ilgili görüşümüz olumludur.

Gereğini Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

ARMAGAZ
ARSAN MARMARA DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.
Kurtuluş Köyü Çekir Mh. Ali Şener Cd.
Armugaz Hizmet Binası No.2 YALOVA
Tel: 0226 814 01 01 213 78 20-22 Fax: 813 77 71
Anadolu Kurumlar Vergi Dairesi 079 027 00

Ek: 1 Adet CD

İlke Korum
Sr. İbrahim
İbrahim bey
İmar İşleri

YALOVA İLİ ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
GİRİŞ NO: 446
TARİH: 09.01.2020
MÜHÜR: İMAR İŞLERİ

Armugaz Arsan Marmara Doğalgaz Dağıtım A.Ş.
Cumhuriyet Mah. Piri Reis Cad.
No:7 34844 Maltepe/İstanbul
T: +90 (216) 305 50 48 pbx
F: +90 (216) 371 98 08 www.armagaz.com.tr



Ek 20. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. (UEDAŞ), Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Evrak Tarih ve Sayısı: 14/01/2020-1092

**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**

Kurum Gözetimi 3



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Sr. İlke Hanım
Favuh bey
C. 17

Sayı : -
Konu : Yalova, Çiftlikköy, Revizyon İmar Planı ve İlave İmar Planı Çalışması hk.

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 'ne
(Yalova-İzmit Karayolu No:110)
Çiftlikköy/YALOVA

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EVRAK SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	722
Kayıt Tarihi	
Kayıt Saati	16.01.2020
HAVALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

İlgi : 19/12/2019 tarihli ve 6229 sayılı yazı,

İlgi yazı ile Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Belediye sınırları içerisinde revizyon imar planı ve ilave imar planı çalışması yapılacağı belirtilerek söz konusu alana isabet eden Şirketimize ait mevcut tesislerimizin bilgileri istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde yazı ekinde belirtilen alandan Şirketimize ait 34.5 kV 'luk enerji nakil hatlarının ve mevcut enerjili trafolarımızın olduğu geçtiği tespit edilmiş olup, söz konusu bölgedeki mevcut tesislerimizin bilgileri yazı ekinde link olarak belirtilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ancak; İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu alanda yapılacak ola çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve imar planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartıyla Çiftlikköy Belediye sınırları içerisinde revizyon imar planı ve ilave imar planı çalışması yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz/rica ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni
e-imzalıdır

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü
e-imzalıdır

Not: Sayısal verileri

<https://www.uedas.com.tr/UserFiles/File/icerik/ciftlikkoy-enh-1.zip>
edebilirsiniz.

linkinden temin

Evrak Doğrulama İçin: <https://dvsorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE8R7TDB8> Pin Kodu: 93302

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Fatih KESKİN / E-Posta Adresi : fatih.keskin@uedas.com.tr
Çırpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA

Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM****ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği**Sayı : -
Konu : Enerji Nakil Hatları HkT.C.
ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Yalova İzmit Karayolu Üzeri No:110
Çiftlikköy/YALOVA

İlgi : 06/05/2021 tarihli ve 2835 sayılı yazı,

İlgi yazı ile Yalova İli, Çiftlikköy Belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde revizyon imar planı ve ilave imar planı çalışması yapılacağı belirtilerek ekte gönderilen pafta üzerindeki hatlar ile ilgili Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi sınırlarındaki söz konusu pafta üzerinde işli olan hatlardan 1 no'lu hat zeminde mevcut olmayan ve 2-4-5 no'lu hatlar ise zeminde mevcut Şirketimize ait 34.5 Kv' luk Enerji Nakil hatlarımızdandır. Pafta üzerindeki 3 no'lu hat ise TEİAŞ'a ait olan hatlardandır.

Bu itibarla; söz konusu 2-4 ve 5 no'lu hatların plana işlenmesi hususunda;
Gereğini arz ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni

e-imzalıdır

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü

e-imzalıdır

Sn. İlke İsmail
Aytekin İsmail
A

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt No	5998
Kayıt Tarihi	31.05.2021
Kayıt Saati	
HAYALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şehircilik Müd.	

Evrak Doğrulamak için: <https://dyssorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSNFA70HRZ> Pin Kodu: 98582
Ayrıntılı Bilgi için İlgili Yetkili : Erman BULUT / E-Posta Adresi : erman.bulut@uedas.com.tr
Çirpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA
Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

Ek 21. TEDAŞ Genel Müdürlüğü, Uludağ Bölge Koordinatörlüğü

T.C.
TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ULUDAĞ BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ

TEDAŞ

Sayı : 53457394-760
Konu : Plan notu25.07/2014
25 Temmuz 2014ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ
Çiftlikköy/YALOVA

İlgi: 15.07.2014 Tarih ve 19092 sayılı UEDAŞ yazısı

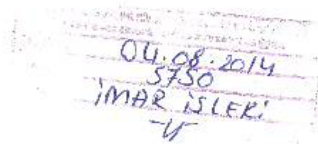
İlgi yazı ile; Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, 1343 ada, 9 parsel numaralı taşınmaz sahibinin imar izni alacağından plan üzerinde Kurum görüşü alınmadan ruhsat alınamaz notunun kaldırılması ile ilgili başvurusu üzerine söz konusu parsel üzerinde imar planında işli olan enerji nakil hattının üzerinde herhangi bir tesis olmadığı, kadastrо durumunda gözükmediği gibi tapu kayıtlarında üzerinde herhangi bir şerh bulunmadığından dolayı ilgili Belediye'ye görüş vererek parsel üzerinden plan notunun kaldırılması talep edilmiştir.

Söz konusu parsel ile ilgili yapılan araştırma ve çalışma neticesinde imar planında işli olan enerji nakil hattının zeminde mevcut olmadığı ayrıca kadastrо ve tapu müdürlüklerinde ilgili parsel ile ilgili herhangi bir hakkımız bulunmadığı tespit edilmiş olup ilgili parsel üzerinden enerji nakil hattıyla ilgili plan notunun kaldırılması hususunda,

Gereğini rica ederiz.

Abdurrahman PARTAK
Hukuk MüşaviriHüseyin GÜNBEY
Bölge KoordinatörüEKLER:

- İlgi yazı fotokopisi
- Dilekçe fotokopisi
- Tapu kaydı
- İmar durumu

Gereği için
İMAR İŞLERİ
04.08.2014
Canan ERDOĞAN
Yazı İşleri MüdürüGaziakdemir Mahallesi Mudanya Caddesi, No:10/B
Telefon : (0224) 271 72 34 Faks : (0224) 271 72 35

16050 Osmangazi / BURSA

Ayrıntılı bilgi için irtibat :

Ek 22.Türk Telekom Bursa Bölge Müdürlüğü, Yalova Türk Telekom Müdürlüğü

Türk Telekomünikasyon A.Ş.

İLETİŞİM: ÖMER YILMAZ
+90 (226) 555 57 73

Yalova Teknik Operasyonlar Yöneticiliği

Yalova Telekom Müdürlüğü
Bursa Bölge Müdürlüğü



SAYI : TT.50171085 - 635.02.01.03 - 45257
KONU : Kurum Görüşü

21.04.2020

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İlgi: 20.12.2019 tarih ve 6356 sayılı yazınız

İlgi yazıda belirtilen bölgede oluşacak talepler neticesinde bütçemiz kapsamında yeraltı-havai kablo şebeke yatırımı yapılacaktır.Bunun dışında herhangi bir tesis-bina ihtiyacı bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

NUMAN ŞAHİN
YÖNETİCİ



AZİZ BURHAN AKDERE
TELEKOM MÜDÜRÜ



T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EVRAK SERVİSİ		
Belgenin	Kayıt Sayısı	3837
	Kayıt Tarihi	
	Kayıt Saat	21.04.2020
HAVALA EDİLECEK YER		
İmar Ve Şeh. müd.		

Sn. İlke Hanım

"Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır." Belge bilgisine <http://www.turktelekom.com.tr/editt-belge-dogrulama> sayfasından "votk441907E8" Belge Doğrulama No ve belge tarihi ile erişebilirsiniz.

www.turktelekom.com.tr
Kep Adresi: turktelekom@hs03.kep.tr

İşletme Merkezi
Örnek Mahallesi Turgut Özal Bulvarı 2 No:4, Aydınlikteveler/Ankara

Sicil no/Mersis no:
103633/0876005220500016

1/1

Ek 23. Yeşilkörfez Su Birliği Başkanlığı



T.C.
YEŞİLKÖRFEZ SU BİRLİĞİ BAŞKANLIĞI

Sayı : 81589368-310.01-32 ✓
Konu : Revizyon İmar Planı Çalışması ✓

08/01/2020 ✓

Kurum Görüşleri 3

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 19.12.2019 tarihli ve 99472584-045-2574/E.6230 sayılı yazı

İlgi yazınızda belirtmiş olduğunuz sınırlar içerisinde Birliğimiz İşletmesindeki "İçme Suyu An İsale Hattı" bulunmaktadır. Ana isale hattı dışında Birliğimize ait herhangi bir altyapı tesisi bulunmamaktadır.

Söz konusu Ana İsale Hattı 1992 yılında faaliyete geçmiş olup, günümüze kadar hat güzergahında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Hattın sayısal ortamda verileri bulunmamaktadır ancak Belediyeniz imar planlarında işli olan hat güzergahı geçerliliğini korumaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Nusret KARAALIOĞLU
Birlik Başkanı



T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EVRAK SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	364
Belgenin Kayıt Tarihi	08.01.2020
Kayıt Saati	08.01.2020
HAVALA EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. müd.	

Sr. İlke hanım
Faruk bey


Yeşil Körfez Su Birliği Başkanlığı
İçme Suyu Arıtma Tesisleri, Merkez Mahallesi, Arıtma Sokak, No:11 Kadıköy / YALOVA
Tel : (226) 679 10 11 - 812 03 00 Faks : (226) 812 03 00



T.C.
YEŞİLKÖRFEZ SU BİRLİĞİ BAŞKANLIĞI

Sayı : 81589368-234 ✓
Konu : Ana İsale Hattı Güzergahı Hk. ✓

13/03/2020 ✓

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Belediyeniz sınırları içerisinde Birliğimiz işletmesindeki 'içme suyu ana isale hattı' geçmektedir.

Söz konusu ana isale hattı 1992 yılında faaliyete geçmiş olup, günümüze kadar hat güzergahında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Mevcut isale hattımızın Belediyeniz sınırları içerisinde kalan bir bölümü üzerinde güzergah tespit çalışmaları yapılmış olup, hattın net güzergahı sayısal ortamda yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ve rica ederim.

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI	
ŞEHİRCİLİK MÜD. GENEL EVRAK SERVİSİ	
Konu : 2935	
Tarih : 16.03.2020	
+ İmar Müd.	
Fen İşleri	

Kurum Görüşleri 3

Nusret KARAALIOĞLU
Birlik Başkanı



EKLER :
1 Adet CD

CD Fen İşlerine Teslim Edildi
- Neşe

Sr. İlke Kaan
Faruk Bay

Ek 24. Bursa Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden,
Yalova Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : 17098436-252.99-E.7576
Konu : T.V.K Görüşü.

06.02.2020

YALOVA VALİLİĞİ
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi : Yalova Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube
Müdürlüğü)'nün 26.12.2019 tarihli ve 87682878-252.99-E.12423 sayılı yazısı.

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde revizyon ve ilave imar planı çalışmasının yapılacağından bahisle imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere ilgi yazı ekinde belirtilmiş alanlar dahilinde doğal sit alanı sınırlarına ve kurum görüşüne ihtiyaç duyulduğu ve bahse konu alanlardaki Doğal Sit alanı sınırları ve Tabiat Varlıkları hakkındaki görüşlerin bildirilmesi ilgi yazınız ile istenmektedir.

Konuyla ilgili yapılan incelemede, ilgi yazınızda belirtilen Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi sınırları dahilindeki alan Bakanlığımızın SİT Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak incelenmiş olup söz konusu alanda mevcut onaylı doğal sit kaydının ve tabiat varlığının (anıt ağaç, mağara vb.) bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.



e-imzalıdır

Mehmet Ersan AYTAÇ

Vali a.

Çevre ve Şehircilik İl Müdür V.

Sr. Faruk bey
İlke
Uzun

T.C. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
YAZI İŞLERİ MÜD. GENEL EĞİTİM SERVİSİ	
Kayıt Sayısı	1814
Belgenin	Kayıt Tarihi
Kayıt Sayısı	10.02.2020
HAYALE EDİLECEK YER	
İmar ve Şeh. müd.	

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : ZURDJKR Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi /
BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@csb.gov.tr

Bilgi için: Burak Muhammet
KAPLAN
Harita Mühendisi

