

PLANLAMA EKİBİ		
Adı Soyadı	Unvanı	İmza
Oğuz AKDOĞAN	Şehir Plancısı	
Abdüllatif HIDİR	Restoratör Mimar	
Mehmet Ersoy SADIKOĞLU	Arkeolog	
Mesut DEREN	Sosyolog	

İÇİNDEKİLER

PLANLAMA EKİBİ.....	1
TABLOLAR DİZİNİ.....	ii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	ii
I. AMAÇ, HEDEF VE KAPSAM.....	1
1. Planın Amacı.....	1
2. Planın Hedefleri.....	1
3. Planın Kapsamı.....	2
4. Yöntem.....	2
II. KAVRAMLAR.....	3
III. PLAN KARARLARI.....	4
1. Genel Çevre Özellikleri.....	4
1.1. Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar.....	5
1.2. Korunacak Arkeolojik, Tarihi ve Görsel Değerlere İlişkin Kararlar.....	6
1.3. Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme/Yapılaşma Kararları.....	7
1.4. Yerleşme Ölçeğinde Kararlar.....	7
2. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesine Yönelik Kararlar.....	8
2.1. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler.....	8
2.2. Koruma-Planlama Süreci İçin Yasal Araçlar.....	8
2.3. Koruma-Planlama İlke ve Stratejileri.....	9
3. Yerleşime İlişkin Kararlar.....	10
3.1. Yapılaşma Düzeni.....	10
3.2. Yaya ve Taşıt Ulaşımına İlişkin Kararlar.....	10
3.3. Nüfus ve Yoğunluk.....	10
3.4. Mülkiyet.....	10
4. Yapı ve Parsellere İlişkin Kararlar.....	10
4.1. Korunması Gerekli Kültür/Tabiat Varlığı ile Parseline İlişkin Kararlar.....	10
4.1.1. Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri.....	11
4.1.2. Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar.....	11
4.2. Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar.....	11
4.2.1. Yapının Konumlandırılmasına, Yapılanma Koşullarına İlişkin Kararlar.....	11
4.2.2. Kullanım/İşlevsel Kararlar.....	11
5. Koruma Amaçlı İmar Planı Üretilmesi.....	12
5.1. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı.....	12
5.1.1. Nüfus Hesabı ve Mekansal Projeksiyonlar.....	12
5.2.2. Plan Kararları.....	15
IV. PLAN HÜKÜMLERİ.....	16
Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Hükümleri.....	16
V. EKLER.....	18

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Alansal Dağılımları	13
Tablo 2: Çiftlikköy Revizyon İmar Planı Sosyal ve Teknik Altyapı Alan Kullanımları	14

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: Planlama Alanı	4
Şekil 2: 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı.....	14

I. AMAÇ, HEDEF VE KAPSAM

1. Planın Amacı

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın amacı; 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, planlama alanı kapsamında kalan sit alanlarının planlı gelişiminin sağlanması ve bu alandaki kültür varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda koruma kullanma dengesinin kurulmasına ilişkin ilke ve esasların belirlenmesi ve böylelikle alanın gelecek nesillere sağlıklı bir şekilde aktarılmasının sağlanmasıdır.

Bu amaca ulaşmak için belirlenen hedefler şunlardır:

- Planlama alanının, ülkesel ve bölgesel ölçekte önemini ortaya koyacak bir planlama yaklaşımı içinde alanın kimliğini ortaya çıkarabilecek bir vizyon belirlenerek, bu vizyon doğrultusunda mekansal planlama kararlarının üretilmesi,
- Planlama alanının çevresi ile birlikte ziyaret edilmesini sağlayacak mekansal düzenlemelerin yapılması,
- Yapılacak uygulamalara ilişkin önceliklerin belirlenmesi,
- Sit alanları ile tanımlanmış tarihsel çevrenin, koruma-kullanma dengesinin kurulduğu bir yaklaşımla, katma değer yaratacak şekilde değerlendirilmesini sağlayacak planlama kararlarının üretilmesi,
- Planlama alanı içinde kültürel değeri olan yapıların korunarak gelecek nesillere aktarılmasını sağlayacak kararların oluşturulması,
- Fiziksel gelişiminin yönlendirilmesi, yerleşim yapı ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi, yerleşimin geleneksel yaşam biçiminin korunarak, ekonomik ve sosyal yönlerden geliştirilmesine planlama ilke ve esaslarının belirlenmesi.
- Yukarıda belirtilen hedefler doğrultusunda, teknik, sosyal ve ekonomik gelişimin sağlanarak, dünya mirası kapsamında uluslararası kullanımına yönelik çalışmaların yürütülmesi.

2. Planın Hedefleri

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın yukarıda belirtilen vizyon ve amacına ulaşmak için belirlenen hedefler şunlardır:

- Arkeolojik Sit Alanı üzerinde baskı oluşturabilecek mekânsal gelişmelerin önlenmesine ilişkin plan kararlarının üretilmesi,
- Arkeolojik Sit Alanı içindeki anıtsal yapıların korunması amacına yönelik olarak gerekli kararların üretilmesi,
- Arkeolojik Sit Alanı ile çevresinin birlikte ziyaret edilmesini sağlayacak mekânsal düzenlemelerin yapılması,
- Arkeolojik Sit Alanında yapılacak uygulamalara ilişkin önceliklerin belirlenmesi,
- Arkeolojik Sit Alanının fiziksel gelişiminin yönlendirilmesi, kentin yapı ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi ve geleneksel yaşam biçiminin korunarak, ekonomik ve sosyal yönlerden geliştirilmesine yönelik planlama kararlarının üretilmesi,
- Yukarıda belirtilen hedefler doğrultusunda, kent ve çevresinde teknik, sosyal ve ekonomik gelişimin sağlanarak, ulusal ve uluslararası kullanımına yönelik çalışmaların yürütülmesi.

3. Planın Kapsamı

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.

Çalışma alanı sınırı Sahil Mahallesi sınırları içerisinde Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun **12.10.2016 tarih ve 2692** sayılı kararı ile nihai şekline ulaşan 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı’nın kıyı kenar çizgisinin kara tarafında kalan kısmı, **25.08.2022 tarih ve 6024 sayılı** kararı ile belirlenen 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve **21.08.2024 tarih ve 7340** sayılı kararı ile belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanını kapsamaktadır.

4. Yöntem

Araştırma Çalışmaları

Koruma amaçlı imar planı çalışmasının amaca uygun gerçekleştirilebilmesi için yapılması gereken araştırma çalışmalarının, katılımcı bir yaklaşımla gerçekleştirilmesi hedeflenmiş ve çalışma yöntemi bu amaca uygun olarak belirlenmiştir. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, planın müellifi olan şehir plancısı koordinatörlüğünde yürütülen araştırma çalışmalarında, şehir plancıları ile birlikte arkeolog ve sosyolog görev almıştır. Yapılan araştırma özetlenecek olursa; yerinde yapılan tespit çalışmaları, literatür taraması, ilgili mevzuat ve bugüne kadar yapılmış planlar ile alınmış kararlar ve bunların derlenmesine yönelik çalışmalardır.

Planlama Çalışmaları

Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları, bu araştırma raporunda elde edilen veriler ile farklı meslek grupları tarafından üretilen öneriler doğrultusunda hazırlanacaktır. Planlama çalışmasında; arkeolojik sit alanı sınırları içerisinde kalan alan değil, bu alanın yakın çevresi de inceleme kapsamında dâhil edilerek bütüncül olarak ele alınacaktır. Planlama çalışması, Koruma Amaçlı İmar Planı Kararları ile sonuçlanacaktır.

II. KAVRAMLAR

Kültür Varlıkları

Tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır.

Sit Alanı

Tarih öncesi dönemlerden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari v.b. özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

Arkeolojik Sit Alanı

İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

Koruma Amaçlı Planlama

3386 ve 5226 sayılı Kanunlar ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim – geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo – ekonomik mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; halihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları, tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır.

Yetki Tanımı

“Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik’in “Koruma Amaçlı İmar Planlarının Hazırlanması, Yapım Esasları, Onaylanması, Uygulanması Ve Denetimi” başlıklı 5’inci maddesinin b bendi doğrultusunda hazırlanmıştır

III. PLAN KARARLARI

1. Genel Çevre Özellikleri

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, kızılcaık, kestane ve ıhlamur ağaçları görülür. Yalova'daki ormanlardan çevrenin odun ve kereste ihtiyacı karşılanmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı

1.1. Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar

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 girişi çıkışı olmaktadır. Yalova, Avrupa ve İstanbul'un Ege ve Akdeniz'e geçiş yolu üzerinde önemli bir konuma sahiptir.

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.

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.

Yalova'da 9 Kasım 1996 tarihinde yat limanı inşaatına başlanılarak 2010 yılında tamamlanmıştır. Konumu itibari 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 itibari ile demiryolları ağının dışında kalmaktadır.

Çiftlikköy İlçesi konum itibari 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.

Bu çalışma kapsamında planlama alanının geniş çevresi ile ele alınması Yalova ile etkileşiminin devam ettirilmesi ve alan çevresinde yer alan tarihi ve doğal alanlarla ilişkilendirilmesi ve buna ilişkin tanıtımlarının yapılması planın kararlarından biridir.

1.2. Korunacak Arkeolojik, Tarihi ve Görsel Değerlere İlişkin Kararlar

Planlama alanının bulunduğu bölgeye ilişkin ilk sit alanı tanımı 13.11.2013 tarih ve 1265 sayılı Kurul karar ile belirlenmiştir. Bu karar planlama alanını da kapsayacak şekilde haritada gösterilen alan 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmiş olup 12.10.2016 tarih ve 2692 sayılı Kurul kararı ile netleştirilmiştir. Bu karara göre planlamaya konu 3108 parsel yapılan çalışmalar, incelemeler neticesinde 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmiştir.

Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Çiftlikköy Mahallesi, kamu mülkiyetine ait, tapulama harici ve herhangi bir sit alanında bulunmayan Kocaeli KVKBK'nın 25.10.2017 tarih ve 3230 sayılı kararı ile 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı edilen alana ilişkin yapılan çalışmalar sonucunda alanın kadastral paftada gösterildiği şekliyle 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir.

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi özel mülkiyete ait herhangi bir sit alanında bulunmayan tescilsiz 249 ada 22 parselde yapılan inşai faaliyetler sırasında ortaya çıkan duvar kalıntısı neticesinde sit çalışmalarının başlatılmasına karar verilen Kocaeli KVKBK'nın 19.03.2024 tarih ve 7086 sayılı kararı gereği karar eki kadastral paftada gösterildiği şekilde 21.08.2024 tarih ve 7340 sayılı kararınca 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir.

Yalova ili, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Mahallesi, Kocaeli KVKBK'nın 13/11/2013 tarih ve 1265 sayılı karar ile 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenen, aynı Kurulun 24/01/2018 tarih ve 3354 sayılı karar ile KAİP'i uygun bulunan Karakilise 1. Derece Arkeolojik Sit Alanında yer alan, aynı Kurulun 18/10/2022 tarih ve 6142 sayılı kararı ile üzerinde yapılan kazı-sondaj çalışmasında taşınır eser ve yapı kalıntılarının ortaya çıktığı anlaşıldığından tescil durumunun 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak devamına karar verilen, 16/06/2023 tarih ve 6609 sayılı kararı ile taşınmazda 37 sayılı ilke kararı doğrultusunda işlem yapılması talebinin söz konusu taşınmazın kamu mülkiyetine geçirilip geçirilemeyeceğine ilişkin Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünün görüşlerinin iletilmesinden ve parsel malikince bu alanda yapmak istediği uygulamalara ilişkin olarak Bakanlığımız izninin alınmasından sonra değerlendirilebileceğine karar verilen, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 02/08/2023 tarih ve 2644 sayılı kararı ile parselin proje kapsamında kültür varlıklarına zarar vermeyecek şekilde taşıyıcı sistemi tasarlanmış ve kültür varlıklarının tümünün kamuya açık sergilenecek şekilde kullanımını da içeren bütüncül projenin hazırlanarak Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 10/04/2012 tarih ve 37 sayılı ilke kararı kapsamında Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunda değerlendirilmesine karar verilen, özel mülkiyete ait 280 ada, 3 parseldeki kalıntılara ilişkin hazırlanan rölöve ve raporu, fotoğraf albümü ile koruma projesi ve raporunun uygun olduğuna, uygulamanın proje müellifi, belediyesi ve ilgili müze müdürlüğü denetiminde gerçekleştirilmesine, 280 ada 3 parselin Çiftlikköy (Yalova) Sahil Mahallesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları 1/1000 ölçekli KAİP, plan hükümlerinin 6. maddesine istinaden (...2863 sayılı Kanun ve bu Kanunun değişik 3386 ve 5226 sayılı kanunları ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.) 02.08.2023 tarih ve 2644 sayılı Yüksek Kurul Kararı neticesinde projenin değerlendirilmesi ve aynı plan hükümlerinin 4. maddesine göre (Plan ve Plan Hükümlerinde yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.) plan esasları ve çevre imar planları yapılanma şartlarına uygun teşekkülün sağlanması açısından Kaks:1.40, Taks: 0.40 Yençok: 4 kat olarak belirlenmesine, 37 sayılı ilke kararı gereği proje üretilmeden önce söz konusu parselle ilgili plan tadilatının

yapılarak Kurulumuza sunulmasına, parseldeki mevcut yapının ilgili müze müdürlüğü denetiminde yıkımının yapılması ve yapı temel kontur hizasında Müze Müdürlüğüne yapılacak sondaj sonuç raporuna göre mimari projenin değerlendirilebileceğine, açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre mimari projenin belediyesince incelenip değerlendirilerek Kurula iletilmesine, bu süreç içerisinde alanda can ve mal güvenliğinin mal sahibi ve belediyesince alınmasına ve aldırılmasının sağlanmasına karar verildi.

1.3. Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme/Yapılaşma Kararları

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, “Önlemler Alanlar 1.1. (ÖA.1-1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar” kapsamında yer almaktadır.

Önlemler Alanlar-1.1(ÖA-1.1):Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler 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 oturumların belirlendiği göz ardı edilmemelidir.

III. Derece Arkeolojik Sit alanı sınırları içindeki bölümlerde ilke kararları doğrultusunda mevcut yapıların sağlıklılaştırılması ve zorunlu hallerde mevcut yerleşim alanı içinde yeni yapılaşmaya olanak sağlanmasına yönelik kararlar geliştirilmiştir.

1.4. Yerleşme Ölçeğinde Kararlar

Planlama alanı kapsayan güncel olarak (18.6 ha) alan; Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.06.2023 tarih 6607 sayılı kararı ile “III. Derece Arkeolojik Sit Alanı” olarak ilan edilerek koruma altına alınmıştır.

Planlama alanı içinde tescilli yapı bulunmamaktadır. Özel mülkiyete ait 179 ada 41 parsel de 23.07.2024 tarih ve 7278 sayılı karar ile tescillenen lahit teknesi yer almaktadır.

Koruma amaçlı plan kapsamında söz konusu arkeolojik bulgulara ilişkin genel kararlar üretilmiş olup koruma-kullanma dengesi ile geliştirilmesi önerilmektedir. Plan çalışmaları kapsamında; alan kullanımı, yapılaşma kararları, ulaşım güzergahlarına ilişkin kararlar belirlenmiş ve ilgili başlıklarda ayrıntılar verilmiştir.

2. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesine Yönelik Kararlar

2.1. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler

Koruma ve planlama sürecinde plan kararlarını ve uygulamaları yönlendiren çeşitli etkenler söz konusudur. Bunların başında yasal dayanaklar gelmektedir. Planlama alanının Arkeolojik sit alanı olması ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının bulunması nedeniyle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun ilgili ilke kararları planı yönlendiren önemli yasal araçlar olmuştur.

Diğer yandan, başta 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu olmak üzere diğer ilgili yasalar ve bu yasalar uyarınca çıkarılmış olan yönetmelikler ve şartnameler koruma ve planlama sürecinin geliştirilmesine yönelik diğer yasal araçlardır.

Koruma ve planlamaya ilişkin kararların hayata geçirilmesinde, alanda yaşayanların kararlara ve uygulamaya katılımı büyük önem taşımaktadır. Bu kapsamda, Çiftlikköy sakinlerinin korumaya katılımının örgütlenmesi başta gelen gerekliliklerdendir. Alanda mevcut faaliyetlerin devam ettirilmesi yanında, getirilen plan kararları ile mevcut durumun iyileştirilmesi ve alana canlılık kazandırılması gerekmektedir.

2.2. Koruma-Planlama Süreci İçin Yasal Araçlar

Koruma Amaçlı İmar Planı'na konu olan alan 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit alanından oluşmaktadır. Bu nedenle Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, arkeolojik sit alanları için Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından 658, 660 ve 775 nolu ilke kararlarıyla belirlenen koruma-kullanma koşulları ile 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde yürütülmüştür.

Koruma-planlama sürecinde, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun arkeolojik sit alanlarına ilişkin almış olduğu ve bundan sonra alabileceği tüm ilke kararları geçerli olacaktır. İlke kararlarının plan kararları ve plan uygulama yönetmeliği ile çelişmesi durumunda ilke kararları esas alınacaktır. Planın uygulanması ve denetlenmesi konusunda yetki ve sorumluluk Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü ile Çiftlikköy Belediyesi'ne ait olup sit alanları ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile ilgili her türlü konuda Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüş ve kararının alınması gerekmektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planı için en önemli yasal araç, arkeolojik sit alanlarına ilişkin 658 nolu, taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin 660 nolu ve tescilsiz yapıların tadilat ve tamiratlarına ilişkin 775 sayılı ilke kararları olmuştur. İlgili ilke kararları Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında değerlendirildiğinde III. Derece Arkeolojik Sit alanında koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilmektedir.

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları hakkındaki 660 nolu ilke kararında 1. Grup Yapılar; "Toplunun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır" şeklinde tanımlanmış olup müdahale biçimleri, esaslı onarım ilkeleri ve uygulamanın denetlenmesi konuları açıklanmıştır. Alandaki taşınmaz kültür varlıklarının bakım ve onarımları 660 nolu ilke kararı çerçevesinde yapılacak, uygulamaların denetimi ilke kararında belirtildiği şekilde Valilik ve müellif mimar tarafından yürütülecektir.

Sit Alanlarında, Koruma Alanlarında ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarına Bitişik Parsellerdeki Tescilsiz Yapıların Tadilat ve Tamiratları hakkındaki 775 sayılı ilke kararına göre, sit alanlarında ve tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına bitişik parsellerde yer alan, yürürlükteki mevzuata göre kullanma izin belgesi bulunan tescilsiz yapılarda çatı aktarımı, oluk onarımı, boya-badana ve benzerlerine bakım; ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş vb. çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerinin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesi, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesinin ilgili koruma bölge kurulu kararı alındıktan sonra ilgili Valilik ve Belediyesinin denetim ve sorumluluğunda yapılabilmektedir.

2.3. Koruma-Planlama İlke ve Stratejileri

Planlama alanı kapsamında kalan sit alanlarının planlı gelişiminin sağlanması ve bu alandaki kültür varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda, koruma-kullanma dengesinin kurulmasına ilişkin ilke ve stratejiler aşağıda sıralanmıştır.

- 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı koruma-planlama süreci içinde bir bütün olarak ele alınmıştır.
- Çevre ve yörenin arkeoloji, kültürel, doğal, ekonomik ve estetik değerlerini koruyan, bu değerlere katkı sağlayan ve geliştiren, çevresel kaliteyi yükselten, sürdürülebilirlik ilkesine dayalı bir planlama anlayışı benimsenmiştir.
- Sit alanları, arkeolojik ve yapısal öğeler ile birlikte korunmuş, kazı ve restorasyon çalışmalarının etaplanarak yürütülmesi amaçlanmıştır.
- Anıtsal yapıların varlığını sürdürebilmesi için en az müdahale ilkesi ile sorunlar çözülmesine çalışılmıştır.
- Koruma-planlama, sadece fiziksel ve teknik boyutta değil, ekonomik, yasal, sosyal, kültürel ve yönetsel boyutlarda da ele alınmıştır.
- Gerek Arkeolojik Sit Alanları içinde gerekse Çiftlikköy İlçesi arasında dengeli ve koruma ilkeleriyle uyumlu bir bütünleşme sağlanmış, kent yaşamına en geniş ölçüde katkısı vermesi sağlanmıştır.

3. Yerleşime İlişkin Kararlar

3.1. Yapılaşma Düzeni

Sahil Mahallesi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında ise koruma-kullanma koşulları doğrultusunda yeni yapılaşma alanları önerilmiştir. Planlamaya konu olana alanda yapılaşma düzeni plan kararları aşamasına gelene kadar yapılan analiz ve değerlendirmelerden elde edilen bulgulara göre üretilmiştir.

Yapılaşma düzeni 3. Derece Arkeolojik Sit sınırları içerisinde mevcut plan ve yapılaşmalar da gözetilerek ayırık nizam olarak belirlenmiştir. Planlama alanında yapı adalarının yapılaşma oranları, yapı nizamları kat düzenlemeleri, kat yükseklikleri, cephelere ilişkin düzenlemeler vb. yapılaşmaya ilişkin düzenlemeler ile ilgili kararlar üretilmiştir.

Plan kararları üretilirken arazi yapısı ile beraber mülkiyet dokusuna göre şekillenen yol ve ada sistemine ilişkin kararlar mevcut dokuyu bozmadan sınırlı müdahaleler şeklinde olmuştur. Yapıların yolla olan ilişkilerinin (cephe alma, girişler, vb) korunmasına özen gösterilmiştir.

3.2. Yaya ve Taşıt Ulaşımına İlişkin Kararlar

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 yolları taşıtlar ve yayalar tarafından kullanılmaktadır. Yol kalitesi oldukça iyi durumdadır. Yol düzenlemesi yaya konforu sağlayacak şekilde düzenlenmiştir.

Planlama alanında mevcut sokak dokularının korunması önerilmiştir. Bu kapsamda; alan içinde yer alan yollar korunmuştur.

3.3. Nüfus ve Yoğunluk

TÜİK verilerine göre Yalova'nın 2023 yılı nüfus verilerine göre Çiftlikköy ilçesinin nüfusu, 45.967 planlama alanını oluşturan Sahil Mahallesi'nin 2023 yılı toplam nüfusu 12.967'dir. Ancak Sahil mahallesi sınırlarının tamamı planlama alanına girmemektedir. Bu bağlamda planlama alanındaki nüfus değerinin TÜİK verilerinden elde edilememektedir. Sahil Mahallesi genelinde imar planında aynı yapılaşma şartları geçerlidir. Planlama alanı sahil mahallesi yapı yoğunluğuna bakıldığında % 5 kadar olduğu görülmektedir. Bu orana bağlı olarak genelleme yaptığımız da planlama alanı nüfusu 1.000 kişi olarak kabul edilecektir.

3.4. Mülkiyet

Planlama alanındaki arazi sahipliği incelendiğinde, planlama alanında genellikle şahıs mülkiyetine tabii alanlar olduğu tespit edilmiştir.

Sahil Mahallesi'nde kadastral yapı ve mülkiyet durumu incelendiğinde alanda kadastral yapının yapılaşma desenini oluşturduğu görülmektedir.

4. Yapı ve Parsellere İlişkin Kararlar

4.1. Korunması Gerekli Kültür/Tabiat Varlığı ile Parseline İlişkin Kararlar

1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Koruma Amaçlı İmar Planı'nda korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı yapılar belirtilmiştir. Tescilli parsel içinde yer alan kültür varlıkları özgün özellikleri ile birlikte korunacaktır.

4.1.1. Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri

Kültür varlıklarının, estetik, tarihi, anı kültürel, mimari ve belge değerleri nedeni ile korunması gerekmektedir. Kültür varlıklarının, geleneksel doku içindeki konumu, sokak, bahçe ve yapı ilişkisi, plan, cephe, yapı ve mimari elemanları özgün özellikleri ile korunacaktır. Kültür varlıklarının özgün özellikleri ile korunması ve yaşatılması gözetilerek yapı özelinde müdahale biçimlerinin belirlenmesi esastır.

Korunması gerekli kültür varlığı niteliğindeki yapıların korunması ve müdahale biçimlerinin belirlenmesinde 660 sayılı İlke Kararı geçerlidir.

4.1.2. Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar

658 Sayılı İlke Kararı doğrultusunda ve söz konusu koruma amaçlı imar planı kararları doğrultusunda III. Derece Arkeolojik Sit Alanında yeni düzenlemelere izin verilmektedir. Bu kapsamda 658 Sayılı İlke Kararı göz önünde bulundurularak planda belirlenen koşullarda yeni yapılaşma yapılacaktır.

4.2. Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar

4.2.1. Yapının Konumlandırılmasına, Yapılanma Koşullarına İlişkin Kararlar

Koruma amaçlı imar planı kapsamında; yerinde korunması kararlaştırılan tescilli yapılara (anıtsal kültür varlığı ve sivil mimarlık örneği yapılar) ait parseller dışında kalan tüm parsellerde yeni yapılaşmaya ilişkin kararlar geliştirilmiştir. Bu kararların oluşturulmasında, alanda mevcut olan yapılar ve parselleri dikkate alınmıştır.

3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde Müze Müdürlüğü denetiminde sondaj kazısı gerçekleştirilecek, sondaj sonuçlarına göre yeni yapılaşma izni planda belirtilen koşullara göre Koruma Bölge Kurulu'na verilecektir.

4.2.2. Kullanım/İşlevsel Kararlar

Koruma amaçlı imar planı kararları üretilirken alanda yer alan mevcut durum, kamu kurum ve kuruluşlarının uygulamaları ve sahiplilik durumları bir arada değerlendirilerek yapı adalarına/parsellere ilişkin işlevler belirtilmiştir.

Ticaret kullanımının bulunduğu alanlar, konut kullanımında olan alanlarına yönelik farklılaşan plan kararları geliştirilmiş ve plan hükümleri belirlenmiştir.

5. Koruma Amaçlı İmar Planı Üretilmesi

Koruma Amaçlı İmar Planı yapılan alan 4.5 hektar büyüklüğündedir. Planlama alanını 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır.

5.1. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Çiftlikköy İlçesi Sahil Mahallesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, raporun yukarıda açıklanan bölümleri, planlama alanına ilişkin yapılan araştırma ve analizler neticesinde hazırlanmıştır.

Bu plan ile planlamaya konu 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisindeki yapılaşma ve gelişme kararları alana ilişkin hazırlanan teknik analizler ve uzman raporlarının sonuç ve önerileri doğrultusunda kentin genelindeki yapılaşma koşulları, bölgenin ihtiyaçları ve gelişme eğilimleri göz önünde bulundurularak oluşturulmuştur.

Planlamaya konu alan Çiftlikköy ilçesinin yıllara sair meskûn yerleşim alanlarından biridir. Alan üzerinde mülkiyet dokusu alanda geçerli olan plan kararları neticesinde tamamen netleşmiş, alanın neredeyse tamamında imar uygulaması yapılmıştır. Bu doğrultuda Çiftlikköy İlçesi Sahil Mahallesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

5.1.1. Nüfus Hesabı ve Mekansal Projeksiyonlar

Planlama alanında, sit alanı ilan edilmeden önce planlanan ve imar uygulamaları yapılarak yapılaşmanın tamamlandığı alanların tamamı nazım imar planında korunmuştur. 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 tariflenmiştir. Ulaşım aksları ile tariflenen mevcut konut alt bölgelerinin yoğunluk değerleri belirlenmiştir. Bu değer; aynı sınır dahilinde alt ölçekteki imar uygulama bölgelerinde mevcut yapılaşma kararlarına göre tespit edilen nüfus değeri sabitinin, nazım planda belirlenen konut alt bölgelerinin alanına olan oran değeri bölgenin mevcut plan yoğunluğunu vermektedir. Bu yoğunluk değerlerinin nazım plan alt bölgeleri arasında farklılıkların bulunmasında; alt bölgeler içinde yer alan donatı alanlarının alansal büyüklüğünün az veya çok oluşu ile uygulama planındaki yapılaşmanın büyüklüğünden kaynaklanmaktadır.

Planlama alanında belirlenen yoğunluk değeri gösterimine ilişkin yöntem ile 1/1000 ölçekli uygulama planlarında konut alanların yapılaşma değerlerinin belirlenmesinde bir serbestlik getirilmiş bulunmaktadır. Bu, alan içinde nüfus dengesi değişmeksizin, 1/1000 planlarda belirlenen mevcut emsal değerlerinin yeniden düzenlenmesi, üst ölçek değişikliğine gidilmeksizin mümkün olmaktadır.

1/5000 ölçekli nazım imar planına konu olan konut ve ticaret adaları, mevcut planların getirdiği ve mülkiyet sahibi tarafından müktesep haklar da göz önüne alınarak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından gelen donatı ve yoğunluk kararları korunarak, bölgenin omurgasını oluşturan ulaşım aksları ile sınırları belirlenmiştir.

Bu yaklaşım doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki imar adalarının alan büyüklükleri hesaplanıp önceden verilmiş imar kararları doğrultusunda toplam inşaat alanı bulunmuştur. Yöredeki ortalama bir dairede (brüt 150 m²) 3 kişi nin yaşadığı ve dolayısıyla kişi başına 50 m² inşaat alanı düşeceği kabulüyle (Çiftlikköy Belediyesi tarafından kesilen ruhsatlar incelendiğinde de bu rakama ulaşılabilir) bu imar adalarında yaşayacak kişi sayısı hesaplanmıştır. Bulunan nüfus değeri de 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki adanın (Konut Alanı + TİCK Alanı) büyüklüğüne bölünerek elde edilmiştir. Bu yöntemle hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında mevcut konut adalarına, her adanın kendisine ait olan kişi yoğunlukları yazılmıştır.

Hesaplama Örneği:

1/5000 plandaki ada sınırı içerisinde, 1/1000 de yer alan konut adalarının emsal değerlerinden toplam inşaat alanı hesaplanır ve kişi başına 50 m² inşaat alanı düşeceği kabulüyle kişi sayısı bulunur.

Toplam İnşaat Alanı: Emsal Değeri X Konut Alanı Nüfus: Toplam İnşaat Alanı/50 m ²	Toplam İnşaat Alanı: Emsal Değeri X Ticaret-Konut Alanı X 0.75 Nüfus: Toplam İnşaat Alanı/50 m ²
--	---

Yerleşme ve donatı alanlarını sınırlayan ve bölgenin omurgasını oluşturan ulaşım aksları ile tarifli alt bölgede yaşayan toplam nüfus bulunarak, 1/5000 plandaki aynı alt bölge içerisinde yer alan Konut Alanları ve Ticaret + Konut Alanları toplamına bölünerek o adadaki yoğunluk, kişi/ha değerinden hesaplanmış olur.

$$\text{Nüfus yoğunluğu} = \text{Toplam nüfus} / \text{Konut Alanı} + \text{Ticaret Konut Alanı (1/5000)}$$

Plan genelinde yapılan bu hesaplamalardan sonra 1/5000 ölçekli nazım imar planının nüfus kapasitesi **475 kişi** olarak tespit edilmiştir.

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında, alanın % 29'u Konut Alanları ve %5'i Ticaret + Konut Alanı olarak yer almaktadır. 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı toplam alanın % 3.46'sını kaplamaktadır.

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Alansal Dağılımları

Kullanım	Alan (m ²)	Oran (%)
Mevcut Konut Alanı	13,112	29
Ticaret – Konut Alanı	2,366	5
1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	23,777	53
Yol ve Otoparklar	5,768	13
Planlama Alanı	45,023	100.00



Şekil 2: 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanan alan Çiftlikköy İlçe Merkezinin yerleşik alanı içerisinde yer alan bir kent parçası durumunda olup Koruma Amaçlı İmar Planında yer almayan donatı alanları ve diğer kentsel hizmetler ilçe merkezindeki kentsel ve sosyal alt yapı alanlarından karşılanacaktır.

Tablo 2: Çiftlikköy Revizyon İmar Planı Sosyal ve Teknik Altyapı Alan Kullanımları

Kullanım	Alan (m ²)	Alan (Ha)
Eğitim	214701,78	21,47
Sağlık Alanı	22141,13	2,21
Özel Sağlık Alanı	7728,57	0,77
Sosyal Tesis	5121,70	0,51
Kültürel Tesis	16069,70	1,61
Spor Alanı	59962,59	6,00
İbadet Alanı	40141,57	4,01
Park	1115522,07	111,55
Ağaçlandırılacak Alan	128281,45	12,83
Mezarlık	129173,91	12,92
Rekreasyon	77080,00	7,71
Pasif Yeşil	80868,55	8,09
Otopark	2892,36	0,29
Teknik Altyapı Alanı	2562,11	0,26

5.2.2. Plan Kararları

Yürürlükteki imar planı ile kazanılan haklar ve yerleşimin genelindeki imar dokusu göz önünde bulundurularak hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı aşağıdaki resimde gösterilmiştir.

Konut Alanları

Mevcut Konut Alanı

Çiftlikköy İlçesi Sahil Mahallesi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında Konut Alanları sınıfına giren 2 farklı kullanım kararı bulunmaktadır. Bunlardan; Orta Yoğunlukta Konut Alanı planlama alanının %29'unu ve Ticaret + Konut Alanı planlama alanının %5'ini oluşturmaktadır.

Arkeolojik Sit alanı içerisinde yer alan konut alanları meskun bölgede yer alan bir kent parçası olarak değerlendirilmiş olduğundan dolayı tamamı Meskun Konut Alanı olarak gösterilmiştir.

Konut alanlarında ki yoğunluk değerleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre belirlenen yoğunluk değerlerine göre tanımlanmıştır. Bu aralılar aşağı belirtilmiştir.

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

Planlama alanındaki 4 farklı konut adasındaki yoğunluk değerleri 280ki/ha ile 205 ki/ha arasında değişmektedir. Bu yüzden alan içerisindeki konut alanlarının tamamı Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı (151-300 kişi/ha) olarak gösterilmiştir.

1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalan Yalova İli Çiftlikköy İlçesi Çiftlikköy Mahallesi 280 Ada 3 Parselde Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 10.04.2012 Tarih ve 37 Sayılı İlke Kararı Kapsamında Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.01.2024 Tarih ve 6964 Sayılı Kararı doğrultunda konut alanı olarak planlanmıştır.

Kentsel Çalışma Alanları

Ticaret - Konut Alanı

Planlama alanında yürürlükte bulunana uygulama imar planı kararlarında, bölgedeki ticari faaliyetlerin yürütüleceği alanlar konut altında teşekkül edecek şekilde çözümlenmiştir.

Bu doğrultuda, planlama alanında toplam 2,366 m² Ticaret-Konut Alanı (TİCK) planlanmıştır.

IV. PLAN HÜKÜMLERİ

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Hükümleri

1. Amaç

Planlama Alanı Sınırları İçinde Kalan Ve 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Uyarınca Belirlenmiş Olan;

- 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Yer Alan Kültür Varlıklarının Ve Geleneksel Dokunun Sürdürülebilirlik İlkesi Doğrultusunda Korunması, Yaşatılması Ve Gelecek Nesillere Aktarılması,
- Planlama Alanının Tarihi, Kültürel Ve Arkeolojik Özellikleri Dolayısıyla Sahip Olduğu Potansiyellerin Değerlendirilerek Yerleşimin Sosyo-Ekonomik Durumu Ve Fiziksel Yapısının İyileştirilmesi,
- 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında Dokuya Uyumlu Yapısal Ve Mekânsal Gelişmeyi Sağlayacak Kararların Üretilmesi; Alanın Öneminin Ortaya Konulması Amaçlanmıştır.

2. Kapsam

Koruma Amaçlı İmar Planı (Kaip), Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Tarafından 12.10.2016 Tarih Ve 2692 Sayılı Kararı İle Nihai Şekline Ulaşan 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nın Kıyı Kenar Çizgisinin Kara Tarafında Kalan Kısım, 25.08.2022 Tarih Ve 6024 Sayılı Kararı İle Belirlenen 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Ve 21.08.2024 Tarih Ve 7340 Sayılı Kararı İle Belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanını Kapsamaktadır.

3. Genel Hükümler

3.1.Çiftlikköy (Yalova) Sahil Mahallesi 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Hükümleri, Plan Açıklama Raporu Bir Bütündür.

3.2.Plan Ve Plan Hükümlerinde Belirtilmeyen Hususlarda; 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Ve İlgili Yönetmelikler, Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi Ve Bu Kanunlara Dayanılarak Çıkarılan Yönetmelikler İle İlgili Diğer Mevzuat Hükümleri Geçerlidir.

3.3.Plan Ve Plan Uygulama Hükümleri İle Planın Uygulanması Esnasında Yürürlükte Bulunan İlke Kararları, Kanun Ve Yönetmelik Hükümlerine Aykırı Uygulama Yapılamaz.

3.4.Planda Gösterilen Korunması Gerekli Kültür Varlığı Parsellerde İlgili Koruma Kurulu Kararı İle Uygulama Yapılır.

3.5.Planlama Alanı 1. Derece Deprem Bölgesinde Yer Aldığından, Bu Alanda Yapılacak Yapılarda 14.07.2007 Tarih Ve 26582 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanarak Yürürlüğe Giren "Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.

3.6.11.07.1992 Tarih Ve 21281 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanarak Yürürlüğe Giren 3621 Sayılı "Kıyı Kanunu" Ve İlgili Mevzuat Hükümlerine Uyulacaktır.

3.7.26.07.2005 Tarih Ve 25887 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanarak Yürürlüğe Giren "Koruma Amaçlı İmar Planları Ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik" İn 6. Maddesi G Bendinde Belirtiği Üzere; Koruma Amaçlı İmar Planının Sit Alanının Bütünü Kapsayacak Şekilde Hazırlanması Zorunludur. Planlamaya Konu 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının, Kıyı Kenar Çizgisinin Deniz Tarafında Kalan Kısımlarının Değerlendirilmek Üzere İlgili Kuruma Gönderilmesi Gerekmektedir.

3.8.15.05.1997 Tarih Ve 22990 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanarak Yürürlüğe Giren "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.

- 3.9.**Planlama Alanını Kapsayan Ve Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
- 3.10.1.** Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanındaki Uygulamalarda 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri Geçerli Olup; Bahse Konu Alanda Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılamaz.
- 3.11.1.** Derece Arkeolojik Sit Alanı İçinde Kalan Yalova İli Çiftlikköy İlçesi Çiftlikköy Mahallesi 280 Ada 3 Parselde Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 10.04.2012 Tarih Ve 37 Sayılı İlke Kararı Kapsamında Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.01.2024 Tarih Ve 6964 Sayılı Kararı Doğrultunda Uygulama Yapılacaktır.
- 3.12.**Nazım İmar Planında Belirlenen Kullanım Fonksiyonlarına Ait Uygulama Ve Yapılaşma Koşulları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirlenecektir.

V. EKLER DİPLOMALAR



TÜRKİYE CUMHURİYETİ

GAZİ ÜNİVERSİTESİ MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ

Diploma No : 2334



Yükseköğretim Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA

alanında mezuniyet için gerekli teorik ve pratik çalışmalarla, sınavlarını başarıyla tamamlayan

T.C. Kimlik No:68476236002, ABDULLAH oğlu 17.03.1988 YALOVA doğumlu

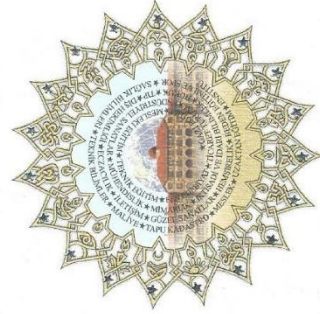
OĞUZ AKDOĞAN

Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarının tanıdığı bütün hak ve yetkilerden faydalanmak üzere

bu **DİPLOMA**' yı

bütün yetki ve sorumlulukları ile almaya hak kazanmıştır.


Prof. Dr. Rıza AYHAN
REKTÖR




Prof. Dr. Hüsnü CAN
DEKAN





