

**T.C. ARMUTLU BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**



**YALOVA İLİ ARMUTLU İLÇESİ KARŞIYAKA MAHALLESİ 820 ADA 1
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



T.C.
ARMUTLU BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**YALOVA İLİ ARMUTLU İLÇESİ KARŞIYAKA MAHALLESİ 820 ADA 1 PARSELE
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM	4
1.1. Amaç.....	4
1.2. Kapsam ve Yöntem	4
2. YERLEŞME ALANI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	6
2.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	6
2.2. İdari Bölünüş, Sınırlar	6
2.3. İklim	7
2.4. Bitki Örtüsü.....	7
2.5. Sıcaklık	8
2.6. Yağış.....	9
2.7. Rüzgar.....	9
2.8. İçme ve Kullanma Suyu.....	10
2.9. Ulaşım Ağındaki Yeri.....	10
2.9.1. Karayolu	10
2.9.2. Havayolu	11
2.9.3. Denizyolu	12
2.9.4. Önemli Merkezlerle Uzaklık.....	13
2.10. Demografik, Sosyal ve Ekonomik Yapı.....	15
2.10.1. Demografik Yapı	15
2.10.2. Sosyal Yapı	16
2.10.3. Ekonomik Yapı	17
2.10.4. Tarım ve Hayvancılık	17
2.10.5. Sanayi.....	18
2.10.6. Turizm	19
2.10.7. Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Durumu	20
3. Mevcut Durum Analizi	22
3.1. Çalışma Alanının Önemli Merkezlerle Uzaklıkları.....	22
3.2. Teknik-Sosyal Altyapı Alanları.....	22
3.3. Çalışma Alanının Statüsüne İlişkin Süreç	23
3.4. Jeolojik Etüt	28
3.5. Yürürlükteki Planlar	35
3.5.1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	35
3.5.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	36
3.5.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	38
4. Plan.....	39
4.1. Planın Gerekçesi	39
4.2. Plan Kararları	39
4.2.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planına İlişkin Kararlar	39
4.2.2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına İlişkin Kararlar	40
4.3. Hesaplar.....	41
4.3.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planına İlişkin Hesaplar	42
4.3.2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına İlişkin Hesaplar	42
4.4. Plan Notları.....	42
4.4.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planına İlişkin Plan Notları.....	42
4.4.2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına İlişkin Plan Notları.....	43
5. Kurum Görüşleri	45

Şekil Listesi

Şekil 1. Yalova İlinin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu	6
Şekil 2. Armutlu İlçesi İdari Bölünüşü ve Planlama Alanının Konumu.....	7
Şekil 3. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgâr Hızı ve Hâkim Yönü Dağılımı (1970-2021).....	10
Şekil 4. Yalova Karayolları Haritası	11
Şekil 5. Yalova İlinden Havalimanına Erişim	12
Şekil 6. Yalova İli Denizyolu Seferleri.....	13
Şekil 7. Planlama Alanının İl-İlçe Sınırları ile İlişkisi	14
Şekil 8. Planlama Alanının Önemli Merkezlerle Olan Uzaklığı.....	14
Şekil 9. İllere Göre Gelişmişlik Düzeyi Haritası	21
Şekil 10. Çalışma Alanının Önemli Merkezlerle Uzaklıkları	22
Şekil 11. Planlama Alanı Yakın Çevresi	23
Şekil 12. 16.12.2006 Tarih ve 26378 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı	24
Şekil 13. Termal Turizm Merkezi Alan Sınırı	25
Şekil 14. 15.09.2022 tarih-31954 Sayılı Resmi Gazete' de Yayımlanan Cumhurbaşkanı Kararı	26
Şekil 15. Güncellenen Turizm Merkezi Alan Sınırı.....	27
Şekil 16. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu	
Şekil 17. Jeolojik Etüt Onay Sayfası	
Şekil 18. Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	35
Şekil 19. Yalova İli, Armutlu İlçesi Koyundere Mevkii 4-7722 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile Planlama Çalışmasına Konu Alanın İlişkisi	36
Şekil 20. Yalova İli, Armutlu İlçesi Koyundere Mevkii 4-7722 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Planlama Çalışmasına Konu Alanın İlişkisi	37
Şekil 21. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	39
Şekil 22. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	41

Tablo Listesi

Tablo 1. Yalova İli Yıllık Sıcaklık Değerleri (1931-2021)	8
Tablo 2. Bölgelerin Şehir ve Köy Nüfusları ve Nüfus Artış Hızları (2007-2015)	15
Tablo 3. Arazinin Kullanım Durumu (da)	17
Tablo 4. Tarım Arazilerinde Kullanım Şekillerinin Dağılımı (2019)	18
Tablo 5. Yalova İli Tesislere Gelen Turist Sayıları ve Doluluk Oranları (2021)	20
Tablo 6. Yalova İli İlçeleri Gelişmişlik Düzeyi Sıralaması.....	21
Tablo 7. Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	41
Tablo 8. Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	42

Grafik Listesi

Grafik 1. Yalova İline Ait Sıcaklık Verileri (1931-2021)	8
Grafik 2. Yalova İline Ait Aylık Ortalama Yağış Miktarları (mm)	9
Grafik 3. Yalova İli Turist Sayısının Gelişimi	20

1. AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

1.1. Amaç

Türkiye, alternatif turizm kaynakları içerisinde jeotermal kaynaklar açısından dünyada ilk yedi ülke arasında yer alırken, Avrupa’da kaynak potansiyeli açısından birinci, kaplıca uygulamaları konusunda ise üçüncü sıradadır. Bu kapsamda; Kültür ve Turizm Bakanlığınca, Türkiye’deki öz ve yenilenebilir olan jeotermal kaynakların daha etkin ve verimli kullanılmasına yönelik olarak geleneksel kaplıca kullanımından farklı bir anlayış ve yaklaşım geliştirilmeye çalışılmış, ülkenin zengin şifalı termal kaynakları, kültürel ve doğal güzellikleri ile yoğunlaştığı benzer iklimsel özellikleri dikkate alınarak ortak ulaşım imkanlarına sahip destinasyon niteliğinde termal kentler oluşturabilecek Güney Ege, Güney Marmara, Frigya ve Orta Anadolu olmak üzere dört bölgede turizm master planları hazırlanmıştır.

Bu yaklaşım çerçevesinde, termal suların kür parkı ve kür merkezi kullanımlarıyla insan sağlığı açısından daha verimli değerlendirilmesi, turizm ve rekreasyona yönelik nitelikli ve uluslararası standartlara sahip tesislerle konaklama, eğlence, dinlenme ve spor olanaklarının sunulması ve böylece tüm yıl boyunca hizmet veren termal turizm merkezinin oluşturulması ile turist sayısının ve turizm gelirlerinin artırılması hedeflenmiştir. Turizmin geliştirilmesi ve bu sektörden aldığı payın artması bölgesel kalkınmanın sağlanması açısından önemlidir.

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname’nin 7. Maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. Planlama çalışmasına konu Yalova İli, Armutlu İlçesi, Karşıyaka Mahallesi 820 ada 1 parseli içeren alan, söz konusu Çevre Düzeni Planı’nda, “Tercihli Kullanım Alanı” lejantı ile tanımlanmıştır. Plan notunun 8.4.2.1. Maddesinde Tercihli Kullanım Alanları ile ilgili;

“TERCİHLİ KULLANIM ALANI BÖLGELERİNDE TURİZM AĞIRLI OLMAK ÜZERE KONUT VE BUNLARIN TAMAMLAYICISI OLAN TİCARİ FAALİYETLER İLE SOSYAL, KÜLTÜREL VE TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN KULLANIMLAR YER ALABİLİR” tanımlaması yapılmıştır.

Gerek yukarıda belirtilen vizyona hizmet etmesi gerekse üst ölçekli planda belirtilen kullanım amacına uygun olarak planlar arası bütünlük sağlanması amacıyla Yalova İli Armutlu İlçesi Karşıyaka Mahallesi 820 Ada 1 Parsele ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmıştır.

1.2. Kapsam ve Yöntem

Bu çalışma; Yalova ili, Armutlu ilçesi, Karşıyaka Mahallesi 820 ada 1 parselde turizm amaçlı tesislerin yapılmasına yönelik gerekli imar planı sürecinin tamamlanmasını amaçlamaktadır. Çalışma Alanı Armutlu ilçesi, Karşıyaka mahallesi 820 ada 1 parseli de içeren 13807 m² büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır.

Planlama alanının sahip olduğu değerlerin sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması ve nesillere aktarılırken sektörel ve mekânsal gelişimin sağlanması amacıyla yapılacak çalışmalar ve izlenen yöntem çalışmanın ana aşamalarına göre aşağıda aktarılmıştır.

1. Aşama

- * Araştırma – Veri toplama – Saptama
- * Ülke, bölge ve kentsel alan bütününden kaynaklanan ve planlama alanını etkileyen çeşitli verilerin tespiti,
- * Alanda önceden gerçekleştirilmiş planlama çalışmalarının değerlendirilmesi,
- * Alanın; demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verileri ile diğer verilerin de değerlendirileceğı mevcut durum tespiti,
- * Araştırma sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Hedeflerinin Belirlenmesi.

2. Aşama

Plan kararlarının üretilmesi.

3. Aşama

İlgili kurumlardan uygun görüş almak ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmak üzere teslimi aşamalarından oluşmaktadır.

Şekil 2. Armutlu İlçesi İdari Bölünüşü ve Planlama Alanının Konumu



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2022)

2.3. İklim

Yalova ilinin iklimi, Makro-klima tipi olarak, Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşımaktadır. Kimi dönemlerde de karasal iklim özelliklerini yansıtmaktadır, ilde yazlar kurak ve sıcak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır. Yalova'da yıllık ortalama sıcaklık değeri 14,7 °C'dir. Makilik, fundalık ve zeytinlik ile çam ormanları Yalova ilinin bitki örtüsünü oluşturur. Yalova'nın en dağlık ve ormanlık bölümünü oluşturan Armutlu, 14.522 hektarlık ormanlık alanı ile yörenin akciğerleri vazifesini görür.

2.4. Bitki Örtüsü

Yalova ilinin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsüyle kaplıdır. Geniş yapraklı ağaçların hâkim olduğu bu kısımda, iğne yapraklı ağaçlar oldukça azdır. Bu ormanlar il yüzölçümünün % 58'ini kaplamaktadır. Armutlu Yarımadası'nın orta kısımları daha çok meşe ağaçlarının hâkim olduğu bir ormanlık alana sahiptir. Orman örtüsünün bileşimine giren unsurların büyük bir kısmı Karadeniz kıyı silsilesinin florasına dâhildir. Bir kısmı ise Akdeniz florasının (bitki varlığı) türleri olarak bu kısma sokulmuştur. Karakteristik türlerin bir araya geldiği kısımlardaki maki topluluğu da buna eklenebilir. Ormanlık alanlarda genellikle kayın, meşe, gürgen, kızılcık, kestane ve ıhlamur ağaçları görülmektedir.

2.5. Sıcaklık

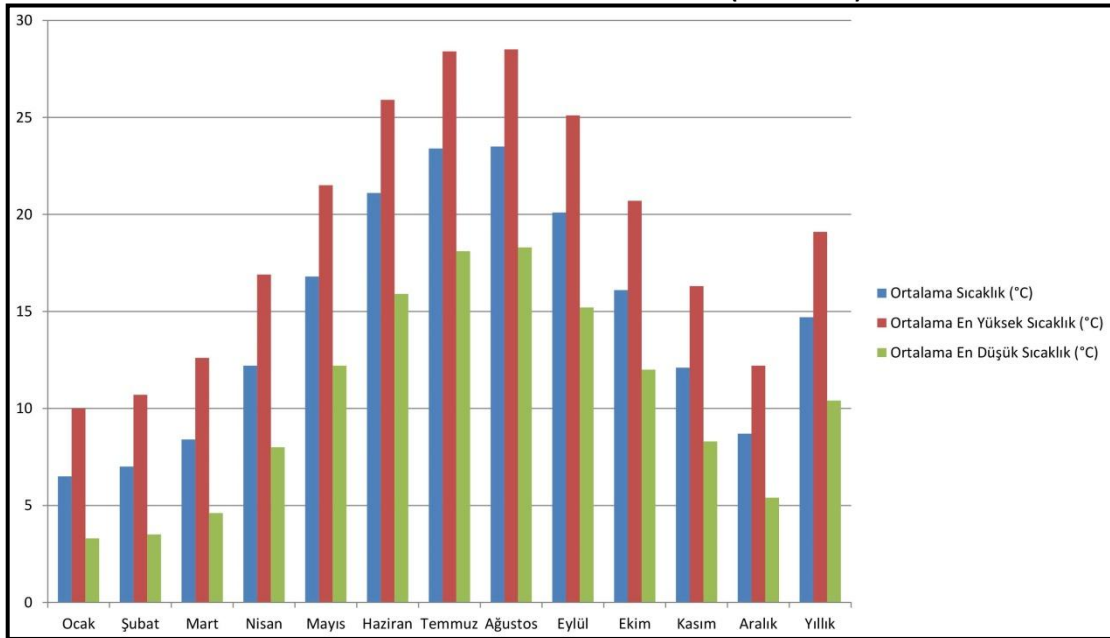
1931-2021 yılları arasında Yalova ilinin yıllık sıcaklık değerleri tablosu Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün internet sitesinden elde edilmiştir (Tablo 1, Grafik 1). Yalova iline ait ortalama sıcaklık değerinin en yüksek olduğu ay Ağustos (23,5 °C), en düşük olduğu ay ise Ocak ayıdır (6,5 °C). Ortalama sıcaklık değerinin en yüksek olduğu ay Ağustos (28,4 °C), en düşük olduğu ay ise Ocak ayıdır (3,3 °C). Saat bazında ortalama güneşlenme süresi ele alındığında en yüksek değer Temmuz (9,3), en düşük değer ise Aralık ayına aittir (1,6). Ortalama en çok yağışlı gün sayısı Ocak (15,06), en düşük ise Ağustos ayına aittir (2,94). Aylık toplam yağış miktarı ortalamasına bakıldığında en yüksek değer Aralık (114,3 mm.), en düşük değer ise Temmuz ayına aittir (24,6 mm.). Yıllık ortalama değerlerine bakıldığında ise, ortalama sıcaklık 14,7 °C, ortalama en yüksek sıcaklık 19,1 °C, ortalama en düşük sıcaklık 10,4 °C, ortalama güneşlenme süresi 5,5 saat, ortalama yağışlı gün sayısı 124,2 gün, toplam yağış miktarının yıllık ortalaması ise 756,9 mm.'dir.

Tablo 1. Yalova İli Yıllık Sıcaklık Değerleri (1931-2021)

YALOVA	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Sıcaklık (°C)	6.5	7	8.4	12.2	16.8	21.1	23.4	23.5	20.1	16.1	12.1	8.7	14.7
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10	10.7	12.6	16.9	21.5	25.9	28.4	28.5	25.1	20.7	16.3	12.2	19.1
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	3.3	3.5	4.6	8	12.2	15.9	18.1	18.3	15.2	12	8.3	5.4	10.4
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2	3.1	4.3	5.6	7.5	8.7	9.3	8.7	7.1	4.8	2.7	1.6	5.5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	15.06	14.76	14.24	10.12	8.88	7.35	3.29	2.94	8.53	12.59	11.76	14.71	124.2
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	92.9	71.9	73	51.5	39.1	40.8	24.6	31	54.5	83.3	80	114.3	756.9

Kaynak: <https://mgm.gov.tr/veridegerlendirme/il-ve-ilceler-istatistik.aspx?k=undefined&m=YALOVA>

Grafik 1. Yalova İline Ait Sıcaklık Verileri (1931-2021)

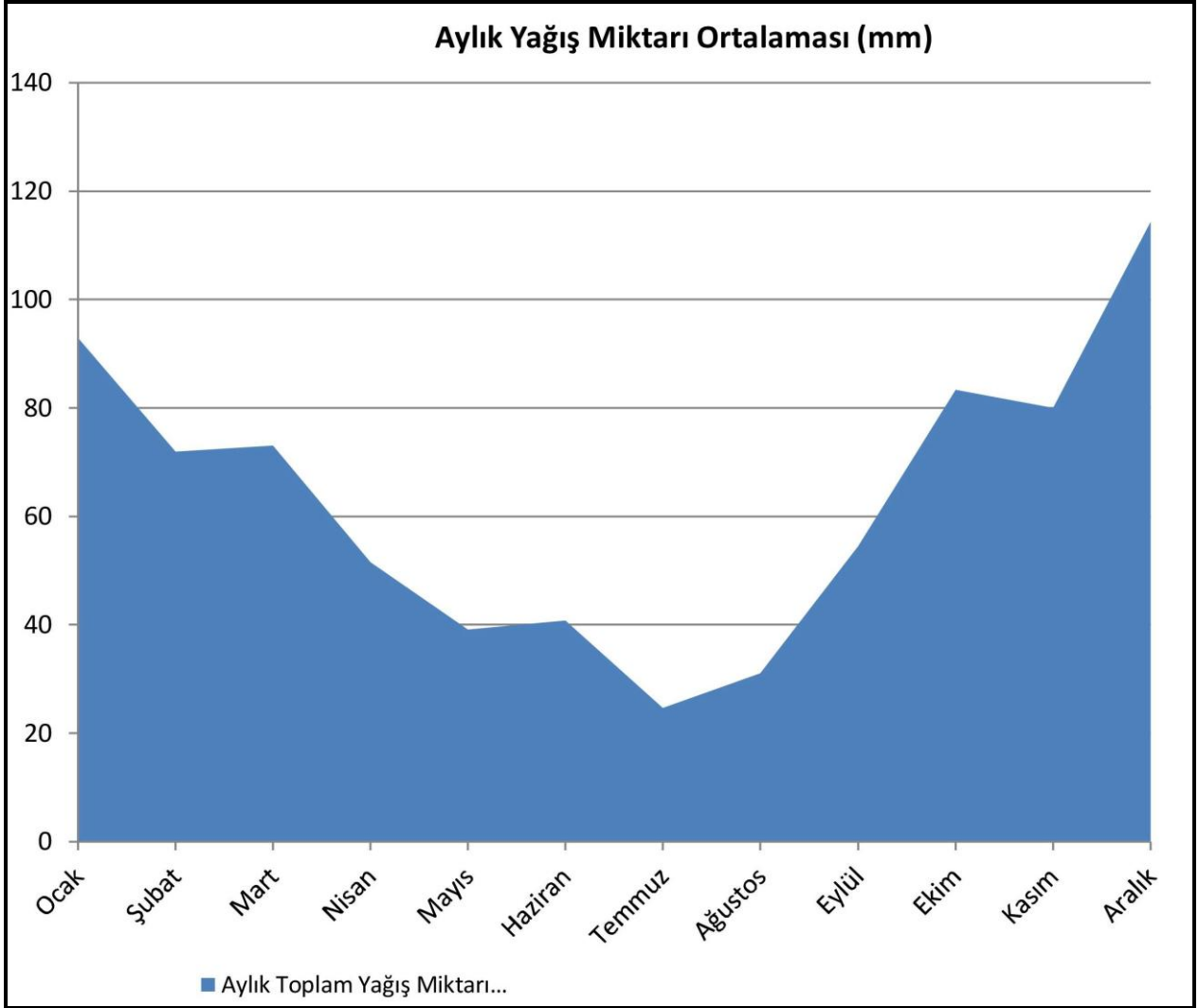


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2022)

2.6. Yağış

Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün internet sitesinden alınan verilere göre Yalova ilinin aylık toplam yağış miktarlarına bakıldığında, Ocak ayında 92.9 mm., Şubat ayında 71.9 mm., Mart ayında 73 mm., Nisan ayında 51.5 mm., Mayıs ayında 39.1 mm., Haziran ayında 40.8 mm., Temmuz ayında 24.6 mm., Ağustos ayında 31 mm., Eylül ayında 54.5 mm., Ekim ayında 83.3 mm., Kasım ayında 80 mm., Aralık ayında ise 114.3 mm. değerindedir. En yüksek değer Aralık (114,3 mm.), en düşük değer ise Temmuz ayına aittir (24,6 mm.) (Grafik-2).

Grafik 2. Yalova İline Ait Aylık Ortalama Yağış Miktarları (mm)



Kaynak: <https://mgm.gov.tr/veridegerlendirme/il-ve-ilceler-istatistik.aspx?k=undefined&m=YALOVA>

2.7. Rüzgâr

Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün internet sitesinden elde edilen verilere göre Yalova ilinde 19720-2021 yılları arasında yıllık ortalama rüzgâr hızının 1,2 – 1,7 m/sec. değerleri arasında olduğu tespit edilmiştir. Hâkim rüzgâr yönü ise güney-batıdır (Şekil 3).

Şekil 3. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgâr Hızı ve Hâkim Yönü Dağılımı (1970-2021)



Kaynak: <https://www.mgm.gov.tr/FILES/resmi-istatistikler/parametreAnalizi/2021-ortalama-ruzgar.pdf>

2.8. İçme ve Kullanma Suyu

TÜİK 2020 yılı verilerine göre Yalova ilinde 5 adet içme ve kullanma suyu arıtma tesisi bulunmaktadır. Arıtma tesislerinin yıllık kapasitesi toplamda 42,636 m³/yıl düzeyindedir. Gökçe Barajı, Yalova ilinin su ihtiyacını karşılamaktadır.

2.9. Ulaşım Ağındaki Yeri

2.9.1. Karayolu

Yalova, karayolu bağlantıları ile komşuları olan Bursa ve Kocaeli illerine bağlıdır. Yalova'da gerek ilçelere olan bağlantılar, gerekse komşu illere olan bütün bağlantılar asfalt yollarla sağlanmaktadır. Yalova'nın güneyinde yer alan Bursa İli ile olan karayolu bağlantısı, Samanlı dağlarının üzerinden geçmesi sebebiyle hem virajlı, hem de inişli-çıkışlıdır. Yalova-Bursa bağlantısı ile Yalova'dan, İç Anadolu Bölgesinin yanında, Ege ve Akdeniz bölgelerine de ulaşmak mümkündür. Yalova-Kocaeli karayolu bağlantısı ise, Yalova'nın aynı zamanda İstanbul'a ve İç Anadolu'ya açılan diğer önemli bağlantısıdır.

Yalova il sınırları içinde mevcut karayolu ağı toplamı 334 kilometredir. Bu ağı 90 km.si devlet yolları, 179 km.si köy yolları meydana getirmektedir. Yol ağına 288 kilometresi asfalt, 43 kilometresi stabilize ve 3 kilometresi ise tesviye nitelikli yoldur. Yalova'nın karayolları haritası Şekil 4'te paylaşılmıştır.

Armutlu ilçesine bakıldığında, ilçe doğudan Armutlu-Gemlik Yolu ile Gemlik'e, oradan İstanbul-Ankara yoluna bağlanmaktadır. Kuzeyden ise sahil yolu boyunca ilerleyerek Yalova il merkezine bağlanmaktadır.

Şekil 4. Yalova Karayolları Haritası



Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Bolgeler/1Bolge/iller/IIYalova.aspx>

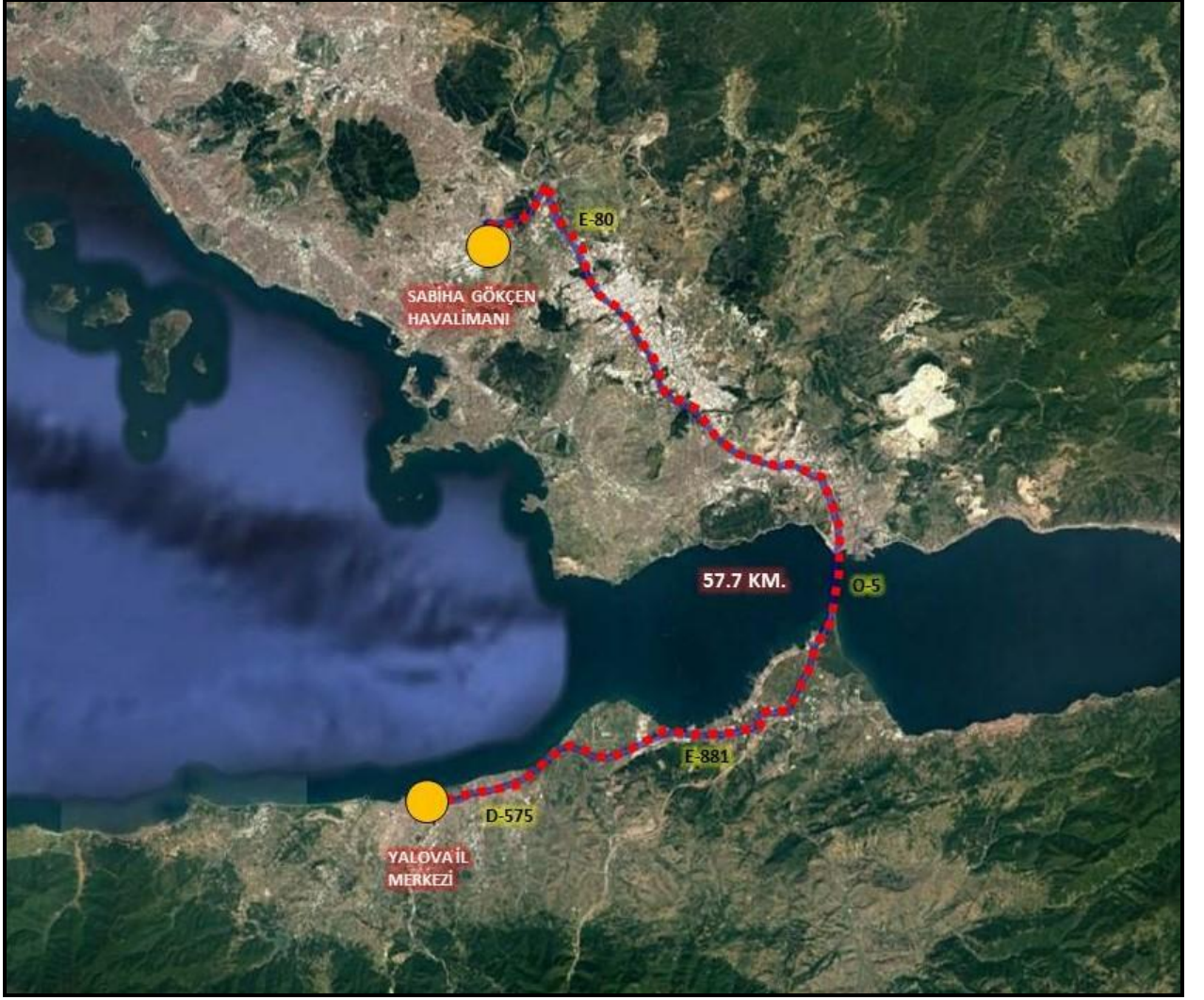
2.9.2. Havayolu

Havayolu ile ulaşım en yakın İstanbul Sabiha Gökçen Havalimanı ile sağlanabilmektedir. Sabiha Gökçen Havalimanı ile Yalova İl Merkezi arasındaki ulaşım Şekil 5'te verilmiştir.

E-80, O-5, E-881 ve D-575 karayollarını takip ederek Yalova İl Merkezi ile Sabiha Gökçen Havalimanı arasındaki ulaşım gerçekleştirilebilmektedir. Mesafe yaklaşık 57.7 km.'dir. Armutlu İlçesi-Yalova İl Merkezi arası mesafe ise yaklaşık 51.9 km.'dir.

Yalova ili içerisinde havalimanı bulunmamaktadır. Yalova-İzmit Yolu karayolu üzerinde Hava Harp Okulu'na ait bir adet askeri havaalanı bulunmaktadır.

Şekil 5. Yalova İlinden Havalimanına Erişim

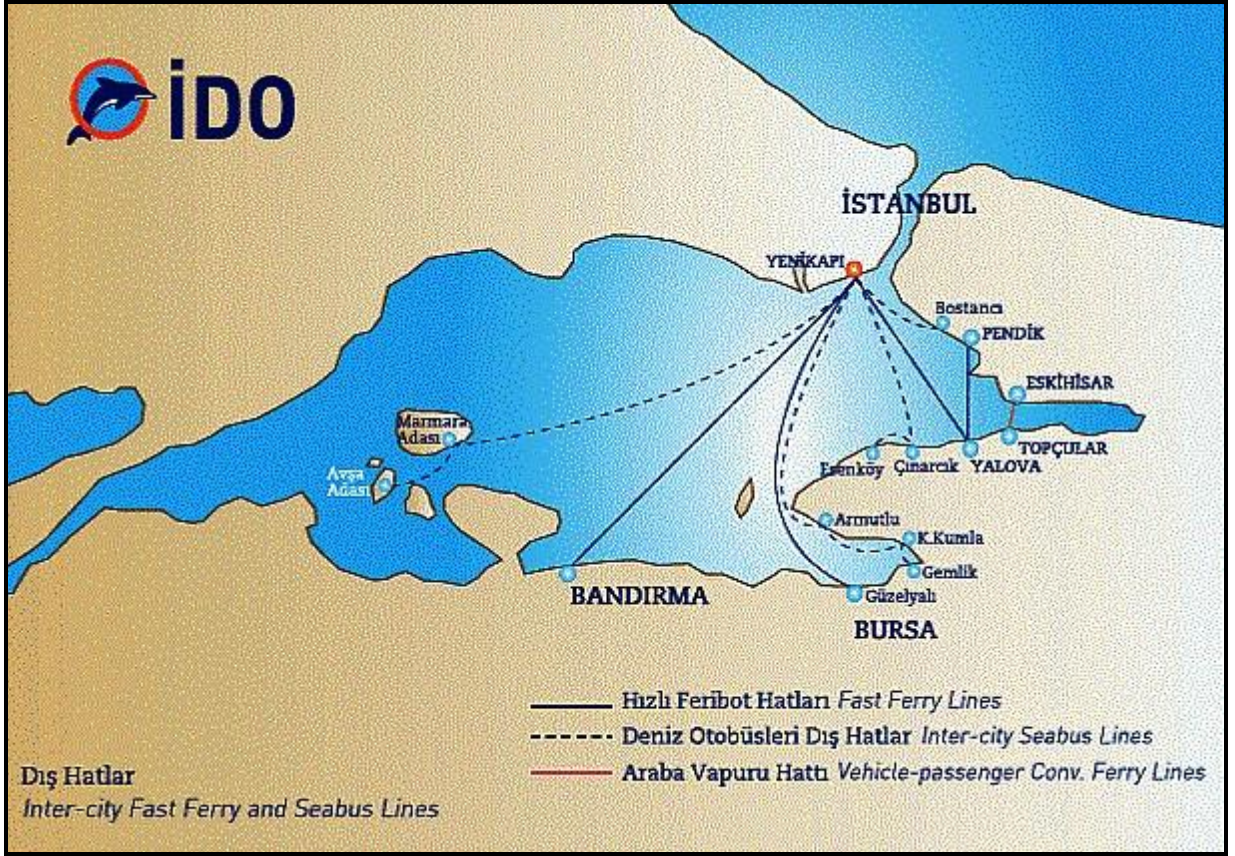


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2022)

2.9.3. Denizyolu

Yalova, bir kıyı ili olması sebebiyle denizyolu ulaşımına açık olup, denizyolu ile genellikle İstanbul- Yalova arasında, şehir hatları yolcu vapurları ve deniz otobüsleri ile sadece yolcu taşımacılığı, feribot seferleri ile yük, yolcu ve araç taşımacılığı yapılmaktadır. Yalova'dan İstanbul ve Kartal'a düzenli deniz otobüsü seferi yapılmaktadır. Ayrıca Yalova – Yenikapı, Yalova – Pendik ve Topçular – Eskihisar vapuru seferleri yapılmaktadır (Şekil 6).

Şekil 6. Yalova İli Denizyolu Seferleri



Kaynak: <https://yalova.csb.gov.tr/ulasim>

2.9.4. Önemli Merkezlerle Uzaklık

Armutlu İlçesi, Yalova ilinin güney-batısında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu 820 ada 1 parsel ise Armutlu İlçesinin kuzey-batısında konumlanmaktadır. 820 ada 1 parselin içerisinde bulunduğu ilçe ve il merkezleri ile olan ilişkisi Şekil 7’de verilmiştir. Söz konusu parselin önemli merkezlerle olan uzaklığı ise Şekil 8’de verilmiştir.

Şekil 7. Planlama Alanının İl-İlçe Sınırları ile İlişkisi



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2022)

Şekil 8. Planlama Alanının Önemli Merkezlere Olan Uzaklığı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2022)

Plan değişikliğine konu Yalova İli, Armutlu İlçesi Karşıyaka Mahallesi 820 Ada 1 Parselin önemli merkezlere olan uzaklıkları incelendiğinde, söz konusu alan, Mudanya İlçe Merkezine 31.8 km., Gemlik İlçe Merkezine 43 km., Yalova İl Merkezine 51.1 km., Bursa İl Merkezine 51.9 km., İstanbul İl Merkezine 101 km., İzmit İl Merkezine 117 km., Balıkesir İl Merkezine ise 169 km. mesafede konumlanmaktadır.

2.10. Demografik, Sosyal ve Ekonomik Yapı

Planlama alanına ilişkin demografik, sosyal, ekonomik yapı, tarım ve hayvancılık, sanayi, turizm ve sosyo-ekonomik gelişmişlik durumuna ilişkin açıklamalar aşağıda yapılmıştır.

2.10.1. Demografik Yapı

Araştırma alanı Marmara Bölgesi sınırları içerisinde yer almasından dolayı bölgenin demografik yapısı Marmara çevresindeki bölgelere göre incelenmiştir. Ülke ve bölgeler itibarıyla 2007-2021 yılları arasında nüfus gelişimi ve NUTS Sistemine göre gelişimi tablolarda verilmiştir. Türkiye nüfusu son 14 yıllık dönemde oldukça büyük bir artış göstermiş olup bunun kentlerde gösterdiği artış daha dikkat çekicidir.

Marmara Bölgesi'nin 2021 yılı toplam nüfusu, 2007 yılına göre toplam nüfus artış hızı %1.50'dir. Bölgede kentsel nüfus artış hızı %2.49, kırsal nüfus artış hızı ise % -34.35'dir. Marmara Bölgesinin 2007-2021 yılları arasında kentsel nüfusu ve toplam nüfusu artış göstermiştir.

Kırsal nüfus büyüklüğünde ülke genelinde görülen azalmaların nedeni, yapılan yasal düzenleme ile büyükşehir belediyelerinin idari sınırlarının il mülki sınırı olarak belirlenmiş olmasıdır. 2007-2021 yılları arasında ülke genelinde kırsal nüfus yıllık ortalama %18.65 oranında azalmıştır (Tablo-2).

Tablo 2. Bölgelerin Şehir ve Köy Nüfusları ve Nüfus Artış Hızları (2007-2015)

	2007			2021			Nüfus Artış Hızı %		
	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy	Toplam
Türkiye	49747859	20838397	70586256	78908631	5771642	84680273	2.64	-18.65	1.19
Marmara Bölgesi	17714505	4329039	22043544	27176306	745187	27921493	2.49	-34.35	1.50
TR42 (Kocaeli Alt Bölgesi)	1926263	1122388	3048651	3814637	291671	4106308	3.54	-20.34	1.84
Yalova	122075	59683	181758	216261	74740	291001	3.11	1.44	2.68
Armutlu	4633	2577	7210	7703	2646	10349	2.85	0.19	2.17

Kaynak: TÜİK 2007-2021 yılı ADNKS sonuçları ve Büro Çalışmaları

Yapılan yasal düzenleme ile Yalova Büyükşehir statüsüne geçmediğinden kırsal nüfusta herhangi bir azalma olmamıştır. Yalova ilinin 2021 yılı toplam nüfusu, 2007 yılına göre toplam nüfus artış hızı %2.68'dir. İlde kentsel nüfus artış hızı %3.11, kırsal nüfus artış hızı ise %1.44'tür. Yalova ilinin şehir köy ve toplam nüfusları artış göstermiştir.

Yalova iline bağlı planlama alanının yer aldığı Armutlu ilçesinde de aynı durum görülmektedir. Armutlu ilçesi 2021 yılı toplam nüfusu, 2007 yılına göre toplam nüfus artış hızı

%2.17'dir. İlçenin kentsel nüfus artış hızı %2.85, kırsal nüfus artış hızı ise %0.19'dur. İlçenin şehir köy ve toplam nüfusları artış göstermiştir.

2.10.2. Sosyal Yapı

Yalova İli devamlı göç alan bir ildir. Türkiye'nin her bölgesinden göç alması sonucunda özellikle il olmasının da etkisiyle son yıllarda nüfusta büyük bir artış yaşanmış, 17 Ağustos 1999 Doğu Marmara Depremi ile bu göç bir ölçüde azalmıştır.

Yalova'da çeşitli kültür ve sanat dernekleri bulunmakta ve bu dernekler kentin kültür ve sanat hayatında önemli rol oynamaktadır. Kültür ve sanatla ilgilenen sivil toplum kuruluşları, Yalova Kent Meclisi Kültür ve Sanat Komisyonu çatısı altında; kentin kültür ve sanat hayatının geliştirilmesine yönelik ortaklık anlayışıyla birlikte fikir ve projeler üretmektedirler. Bu derneklerden bazıları şunlardır:

TUFAG (Turizm, Folklor, Araştırma ve Geliştirme Derneği): TUFAG, 1984 yılında folklor araştırmaları ve halk oyunları çalışmaları yapmak amacıyla kurulmuş ve kuruluşundan bu yana önemli başarılarla imza atmıştır. Etkinliklere her yıl 10-12 ülke iştirak etmekte ve 500-600 civarında yabancı misafir Yalova'yı ziyaret etmektedir.

YAFEM (Yalova Folklor Eğitim Merkezi): 1988 yılında Türk Folklorunun gelişimine katkıda bulunmak amacıyla; folklor araştırmaları yapmak, bu konuda eğitim çalışmaları gerçekleştirmek ve Türk Folklorik zenginliklerini gençlere sevdirmek üzere kurulan dernek; bu yönde çeşitli çalışmalar yapmış, Yalova'nın özellikle Türk Cumhuriyetleri ve Türk Toplulukları nezdinde tanınmasını sağlamıştır.

Kuzey Kafkas Kültür Derneği: 1979 yılında kurulan derneğin amacı; Yalova nüfusunun önemli bir bölümünü oluşturan Kafkas Halklarının örf, adet, folklor ve kültür değerlerinin geliştirilmesini sağlamak ve Yalova'nın kültür hayatına katkıda bulunmaktır.

GÜSAD (Güzel Sanatlar Derneği): 1995 yılında her yaştan insanı güzel sanatların herhangi bir dalında yetiştirmek ve üretici kılmak amacıyla kurulmuştur. Dernek tarafından Güzel Sanatlar ve Eğitim Fakülteleri yetenek sınavlarına hazırlık, resim, kumaş boyama, hat, çini boyama ve ebru sanatı gibi çok çeşitli kurslar düzenlenmektedir.

YASAD (Yalova Sanat Tiyatrosu Derneği): 1989 yılında kurulan dernek tarafından çeşitli tiyatro çalışmaları yapılmakta ve özellikle kadın, çocuk ve gençlere yönelik tiyatro eğitimi verilmektedir.

Yalova ilinde başta Yalova Kurtuluş Şenlikleri olmak üzere, çeşitli gün ve haftalarda kültürel ve sanatsal etkinlikler yapılmaktadır. Kurtuluş Şenlikleri kapsamında her yıl Temmuz ayı başından Ağustos ayının sonuna kadar çeşitli etkinlikler düzenlenmektedir. Bu etkinlikler arasında uluslararası şiir organizasyonları, sergiler, söyleşiler, sportif etkinlik ve yarışmalar, halkoyunları gösteri ve yarışmaları ve halk konserleri gibi çok çeşitli etkinlikten bahsetmek mümkündür (<http://www.yalova.gov.tr/sosyo-kulturel-yapi>).

2.10.3. Ekonomik Yapı

Yalova, kuzey batısında Türkiye ekonomisinin lokomotifi olan İstanbul, doğusunda gelişmiş bir sanayi kenti olan Kocaeli ve güney batısında yine bir büyük sanayi kenti Bursa ile çevrilidir. Kent, jeopolitik ve stratejik konumu olan sanayi, tarım ve ticaret ağırlıklı bu gelişmişlik üçgeninin tam ortasında konumlanmıştır. Yalova Düzey 2 (TR-42 –Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova) istatistiki bölgede yer almaktadır.

Ekonomik görünümdeki olumlu sinyaller son yıllarda kentin kişi başına düşen milli gelirine de yansımaktadır. Yalova ilinde 2004-2019 yılları arasında kişi başına düşen milli gelir sürekli artış göstermiştir. Bu hatırı sayılır bir ekonomik büyümeye ve bireylerin satın alma güçlerindeki artışa işaret etmektedir. Yalova ilinde yıllara göre üretim hacmindeki artışlara paralel olarak bireylerin Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH)'dan aldıkları pay artmıştır. Bu durum, kentin yaşam standartlarına da yansımaktadır. Bir ilin gelişmişlik düzeyi göstergelerinden birisi de yeni girişimlerle ilişkilidir. Yalova ilinde son on yıldaki yeni girişimlerdeki değişimler etken olmuştur. Yalova ili sürekli büyüyen ve gelişen bir ekonomik performans göstermektedir. Kentte son on yılda açılan iş yerleri ve ihracatta görülen yukarı yönlü ivme ekonomik görünüm açısından olumlu olduğu söylenebilir. Özellikle gemi inşaatını, tekstil, kimya ve kağıt sektörlerindeki olumlu ekonomik göstergeler kentin ihracatına büyük katkı sunmaktadır. Yalova ekonomisi sektörel görünümü sanayi, tarım ve hayvancılık, turizm ve hizmet sektörü olmak üzere dört temel üzerine kuruludur. Bu sektörler arasında sanayi sektörü ve tarım sektörü önemli bir yer tutar. Turizm sektörü de kente özgü doğal güzelliklerinden ve şifalı termal kaynaklarından dolayı sürekli gelişen diğer bir sektördür. Bu üç sektörün oluşturduğu sinerjiye, artan nüfusa ve ekonomik performansa bağlı olarak gelişen bir sektör de hizmet sektörüdür. Bu sektörünün gelişmesinde 2008 yılında açılan üniversite de etkili olmuştur.

2.10.4. Tarım ve Hayvancılık

Yalova İli topografyasının farklılaşması sayesinde birçok doğal değeri ve kaynağı içinde barındırmaktadır. Yalova il genel toplamında Orman ve fundalık alanların 462.840 da, çayır mera alanlarının 6.202 da olduğu tespit edilmiştir (Tablo-3).

Tablo 3. Arazinin Kullanım Durumu (da)

ARAZİNİN KULLANIM DURUMU (DA)			
	TARIM ARAZİSİ	ORMAN VE FUNDALIK	ÇAYIR-MERA
ALAN (M ²)	218540	462840	6202
ORAN (%)	27	58	1

Kaynak: Yalova İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, 2019 Faaliyet Raporu

Tarım Arazileri kullanım durumları açısından incelendiğinde; Yalova ili toplamında orman ve fundalık alanlar 462.840 da ile en fazla alana sahip arazilerdir. Sırası ile 218.540 da ile tarım arazileri, 103.348 da ile tarım dışı araziler, 7.070 da ile makilik ve 2B arazileri ve 6.202 da ile çayır ve mera arazileri bulunmaktadır.

Tablo 4. Tarım Arazilerinde Kullanım Şekillerinin Dağılımı (2019)

TARIM ALANLARININ DAĞILIMI	Alan (da)	Oran (%)
<i>Tarım Alanı - Hububat Üretilen</i>	33872	4
<i>Tarım Alanı - Yem Bitkisi Üretilen</i>	6828	1
<i>Tarım Alanı - Sebze Üretilen</i>	5720	1
<i>Tarım Alanı - Meyve Üretilen</i>	54056	7
<i>Tarım Alanı - Süs Bitkisi Üretilen</i>	3793	0
<i>Nadas Alanı</i>	14276	2
<i>Kullanılmayan Tarım Alan</i>	99995	13
<i>Tarım Alanı Toplam</i>	218540	27
<i>Orman ve Fundalık Alan</i>	462840	58
<i>Çayır Mera Alanları</i>	6202	1
<i>Makilik ve 2B Alanları</i>	7070	1
<i>Tarım Dışı Alan</i>	103348	13
<i>TOPLAM</i>	798000	100

Kaynak: Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 2020 Faaliyet Raporu

Tarım arazilerinin %46'sını meyve üretilen alanlar, %28'sini hububat üretilen alanlar, %6'sını yem bitkisi üretilen alanlar, %5'ini sebze üretilen alanlar ve %3'ünü ise süs bitkisi yetiştirilen alanlar oluşturmaktadır. Tarım alanlarının %12'si ise nadasa bırakılmış olan alanlardır (Tablo-4). Buna ilaveten hayvancılık ve su ürünleri üreticiliği de revaçta olan sektörlerdir.

2.10.5. Sanayi

Yalova ilinde toplam 5 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bu sanayi bölgeleri; Yalova Çiçekçilik Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, Avrasya Organize Sanayi Bölgesi, Giosb - Gemi İhtisasa Organize Sanayi Bölgesi, Yalova Çiçekçilik Organize Sanayi Bölgesi, Yalova Kompozit ve Kimya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'dir.

İlde gemi inşa, hazır beton, 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 şekildedir: Yalova'da yat ve gemicilik sektöründe 38, gıda sektöründe 87, tekstil sektöründe 23, kimya sektöründe 15, plastik sektöründe 32, maden ve inşaat sektöründe 47, orman ürünleri sektöründe 124, makine ve metal sektöründe 93, sağlık sektöründe 9, enerji sektöründe 1 ve reklam sektöründe 4 adet olmak üzere toplam 473 adet sanayi sicil belgesi alan firma mevcuttur. Sadece bu firmalarda 14.310 kişi çalışmaktadır.

İlde ayrıca Kirazlı KSS, Taşköprü KSS, Çiftlikköy KSS, Orta Ölçekli KSS, Konfeksiyoncular KSS ve Kaytazdere KSS olmak üzere toplam 6 adet Küçük Sanayi Sitesinde toplam 1.405 işyerinde 7.496 kişi istihdam edilmektedir. İşyerlerinin % 96'sı doludur.

TÜİK verilerine göre Yalova 2018 yılında ihracat ve ithalat rakamlarında önemli oranlarda geriledi. Yalova İlinde ihracat bir önceki yılın aynı ayına göre %89,8 azalarak 4 milyon 539 bin dolar, ithalat %40,7 azalarak 35 milyon 251 bin dolar olarak gerçekleşti. Ancak 2020 yılına gelindiğinde Türkiye’de genel ticaret sistemine göre ihracat %6,4, ithalat %18,8 artarken, Yalova’da bu rakam ihracatta %10,9, ithalat ise %134,1 olarak göze çarptı. Türkiye İstatistik Kurumu Kocaeli Bölge Müdürlüğüne açıklanan genel ticaret sistemi kapsamında üretilen geçici dış ticaret verilerine göre; ihracat 2020 yılı Ocak ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %6,4 artarak 14 milyar 759 milyon dolar, ithalat %18,8 artarak 19 milyar 207 milyon dolar olarak gerçekleşti.

2.10.6. Turizm

İlin ekonomisine katkı sağlayan diğer bir sektör ise turizm ve hizmet sektörüdür. Hizmet sektörünün toplam sektörler içinde kapladığı yerin büyüklüğü ülkelerin gelişmişlik düzeyini göstermede önemli bir değer olarak görülmektedir. Yalova’da özellikle turizm sektörünün ağırlığını hissedebiliriz. Kentin doğal kaynaklarındaki zenginlik turizm sektörünü canlı tutmaktadır. Turizm sektörü içinde “Çevre bilinci yüksek, yerel halkın refahını gözetken, doğal alanlara karşı duyarlı seyahat” olarak tanımlanan ekoturizm ise Yalova için biçilmiş bir kaftan olarak durmaktadır. Termal kaynaklar olmak üzere doğa turizminin her çeşidine için potansiyel barındırmaktadır. Bu nednele özellikle son yıllarda konaklama tesisleri artmaktadır. Bölgeye özgü termal kaplıcalar, termomineral su banyo alanları, içme inhalasyon, çamur banyosu gibi çeşitli türdeki doğal yöntemler turistlerin ilgisini çekmektedir. Çeşitli kürle, fizik tedavi ve iyileştirme merkezleri, yaşlı ve engelli turizmi gibi sağlık destek tedavisi amaçlı turizmde potansiyel gelişme gösteren alanlardır. Bu termal ve sağlık turizminin sıklıkla yapıldığı yerleşim alanları olarak Yalova ve Armutlu termal turizm merkezi olarak öne çıkmaktadır.

Yalova ilinde yıllar itibariyle yerli ve yabancı turist sayılarına bakacak olursak; 2007-2016 yılları arasında yerli turist sayısı % 423, yabancı turist sayısı ise % 964 oranında artmıştır. 2016 yılı verilerine göre, 689.512 yerli, 84.929 yabancı turist konaklama yapmıştır. İl genelinde Turizm İşletme Belgeli toplam 13 adet tesis bulunmaktadır. Toplam yatak kapasitesi 10.615’dir (Grafik-3, Tablo-5).

Yalova-Termal ve Armutlu kaplıcaları Türkiye’nin 1. derecede önemli ve öncelikli kaplıcalarındandır. Bu nedenle her iki bölge de Turizm Merkezi olarak belirlenmiş ve çeşitli ölçekteki planlarla denetim altına alınmıştır. Termal Turizm Merkezi için 15.000 turistik yatak, Armutlu Turizm Merkezi için ise 10.000 turistik yatak kapasitesi önerilmiştir. Termal Turizm Merkezi 1.700 dönüm, Armutlu Termal Turizm Merkezi ise 750 dönümlük bir alana yayılmaktadır. Medikal turizm ve termal (SPA) turizmin yanında yaşlı turizmi ve engelli turizmi de geliştirilecek alanlardandır.

Grafik 3. Yalova İli Turist Sayısının Gelişimi



Kaynak: Yalova Valiliği

Tablo 5. Yalova İli Tesislere Gelen Turist Sayıları ve Doluluk Oranları (2021)

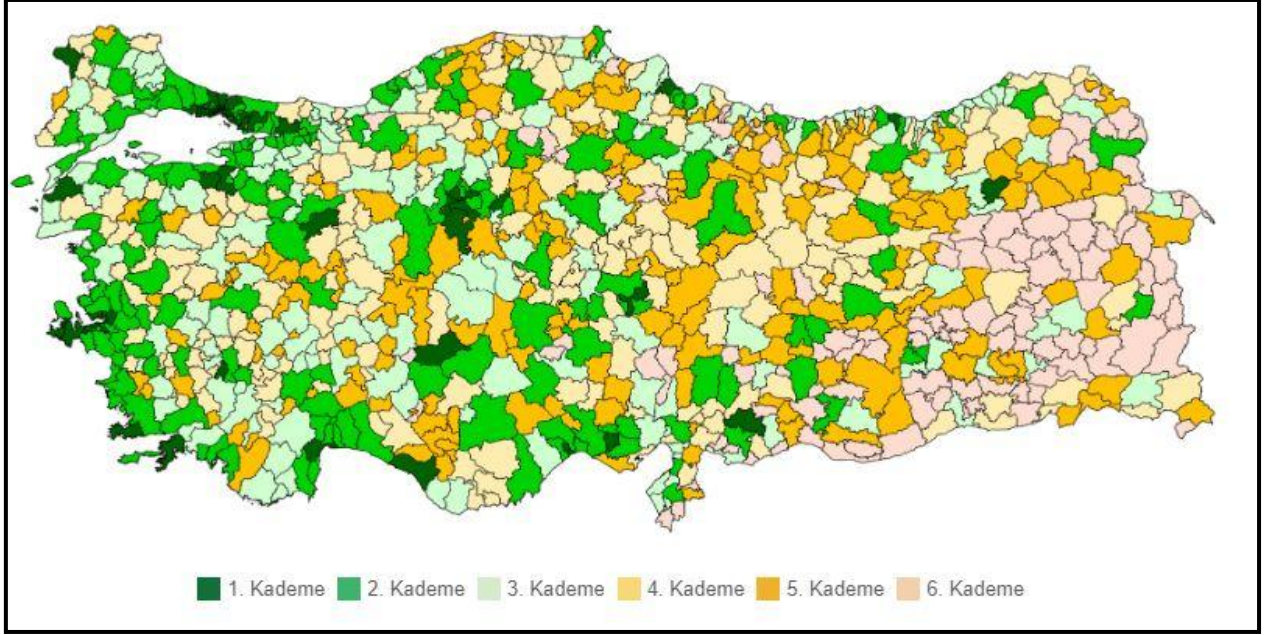
		TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Yalova	Altınova	3 203	7 055	10 258	22 021	16 804	38 825	6.88	2.38	3.78	20.95	15.99	36.93
	Çınarcık	128	1 391	1 519	279	6 130	6 409	2.18	4.41	4.22	1.10	24.10	25.19
	Merkez	20 329	36 515	56 844	64 106	64 005	128 111	3.15	1.75	2.25	21.08	21.05	42.13
	Termal	16 885	91 085	107 970	34 459	180 354	214 813	2.04	1.98	1.99	5.60	29.30	34.89
Toplam		40 545	136 046	176 591	120 865	267 293	388 158	2.98	1.96	2.20	11.51	25.45	36.96

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021 Göstergeleri

2.10.7. Sosyo - Ekonomik Gelişmişlik Durumu

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğünün, 2022 yılı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırmasına göre Yalova İli 2. Kademe gelişmiş iller grubunda yer almaktadır. Yalova ili ilçelerinin %50 si 2. Kademe gelişmiş ilçe grubunda, %50 si ise 3. Kademe gelişmişlik grubundadır. Armutlu ilçesi ise 3. Kademe gelişmiş ilçeler grubunda yer alırken 973 ilçe arasında 331. Sıradadır (Şekil-9, Tablo-6).

Şekil 9. İllere Göre Gelişmişlik Düzeyi Haritası



Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğünün, SEGE 2022

Tablo 6. Yalova İli İlçeleri Gelişmişlik Düzeyi Sıralaması

İlçe	Sıra	Skor	Kademe	İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Merkez	111	1,137	2	Termal	286	0,158	3
Çiftlikköy	158	0,828	2	Çınarcık	292	0,141	3
Altınova	209	0,556	2	Armutlu	331	0,029	3

Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğünün, SEGE 2022

3. Mevcut Durum Analizleri

3.1. Çalışma Alanının Önemli Merkezlere Uzaklıkları

Planlama alanı, karayolları bakımından uzaktan yakına doğru sıralandığında Bursa kent merkezine yaklaşık 65 km., Mudanya merkeze yaklaşık 60 km., Yalova kent merkezine yaklaşık 45 km., Armutlu merkeze ise yaklaşık 5.5 km. mesafede konumlanmaktadır. Bununla birlikte planlama alanının yaklaşık 2.4 km. güney-doğusunda İDO ve BUDO iskelesi bulunmaktadır. İDO ile Armutlu'dan Mudanya ve Eminönü iskelelerine, BUDO ile Yenikapı ve Kadıköy iskelelerine erişim sağlanmaktadır (Şekil-10).

Şekil 10. Çalışma Alanının Önemli Merkezlere Uzaklıkları



3.2. Teknik-Sosyal Altyapı Alanları

Planlama alanı, Yalova ilinin Armutlu İlçesinin Karşıyaka Mahallesiinde, 820 ada, 1 parsel sınırları içerisinde kalmaktadır. Parselin güney-batı ve kuzey-doğusundan Mermer Sokak geçmektedir. Parselin güneyinde Altın Evler devre mülkleri ve Altın Evler kamp alanı

bulunmaktadır. Güney batısında ise Armutlu Bahçeli Evler Kooperatifi evleri ve plaj alanı bulunmaktadır. Alan yakın çevresinde genel olarak konut ve günübirlik aktivitelere ilişkin kullanımlar bulunmaktadır (Şekil-11).

Şekil 11. Planlama Alanı Yakın Çevresi



3.3. Çalışma Alanının Statüsüne İlişkin Süreç

Planlamaya konu 820 ada 1 parsel, Yalova ilinin Armutlu İlçesi sınırlarında kalmaktadır. 16.12.2006 tarih ve 26378 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile planlama alanı Turizm Merkezi ilan edilmiştir. Bakanlar Kurulu Kararı ve görsel şekil-12 ve şekil 13’te gösterilmiştir. Planlama alanı sarı renk ile belirtilmiştir.

Şekil 12. 16.12.2006 Tarih ve 26378 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı

16 Aralık 2006 CUMARTESİ

Resmî Gazete

Sayı : 26378

BAKANLAR KURULU KARARI**Karar Sayısı : 2006/11354**

1 - Ekli (I) sayılı listede belirtilen ve sınırları krokilerde gösterilen alanların, termal turizm merkezi olarak ilanı,

2 - Ekli (II) sayılı listede belirtilen turizm merkezlerinin sınırlarının, krokilerde gösterildiği şekilde değiştirilmesi,

3 - Ekli (III) sayılı listede belirtilen ve sınırları krokide gösterilen alanların, termal kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi olarak ilanı,

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 16/11/2006 tarihli ve 184175 sayılı yazısı üzerine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 3 üncü maddesi ile 16/4/2004 tarihli ve 2004/7253 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinin Belirlenmesine ve İlanına İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre, Bakanlar Kurulu'nca 4/12/2006 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Ahmet Necdet SEZER
CUMHURBAŞKANI

Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

A. GÜL
Dışişleri Bak. ve Başb. Yrd.

A. ŞENER
Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

M. A. ŞAHİN
Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

B. ATALAY
Devlet Bakanı

A. BABACAN
Devlet Bakanı

M. AYDIN
Devlet Bakanı

N. ÇUBUKÇU
Devlet Bakanı

K. TÜZMEN
Devlet Bakanı

C. ÇİÇEK
Adalet Bakanı

M. V.GÖNÜL
Milli Savunma Bakanı

A. AKSU
İçişleri Bakanı

K. UNAKITAN
Maliye Bakanı

R. AKDAĞ
Milli Eğitim Bakanı V.

F. N.ÖZAK
Bayındırlık ve İskan Bakanı

R. AKDAĞ
Sağlık Bakanı

B. YILDIRIM
Ulaştırma Bakanı

M. M. EKER
Tarım ve Köyş. Bakanı

M. BAŞESGİOĞLU
Çalışma ve Sos. Güv. Bakanı

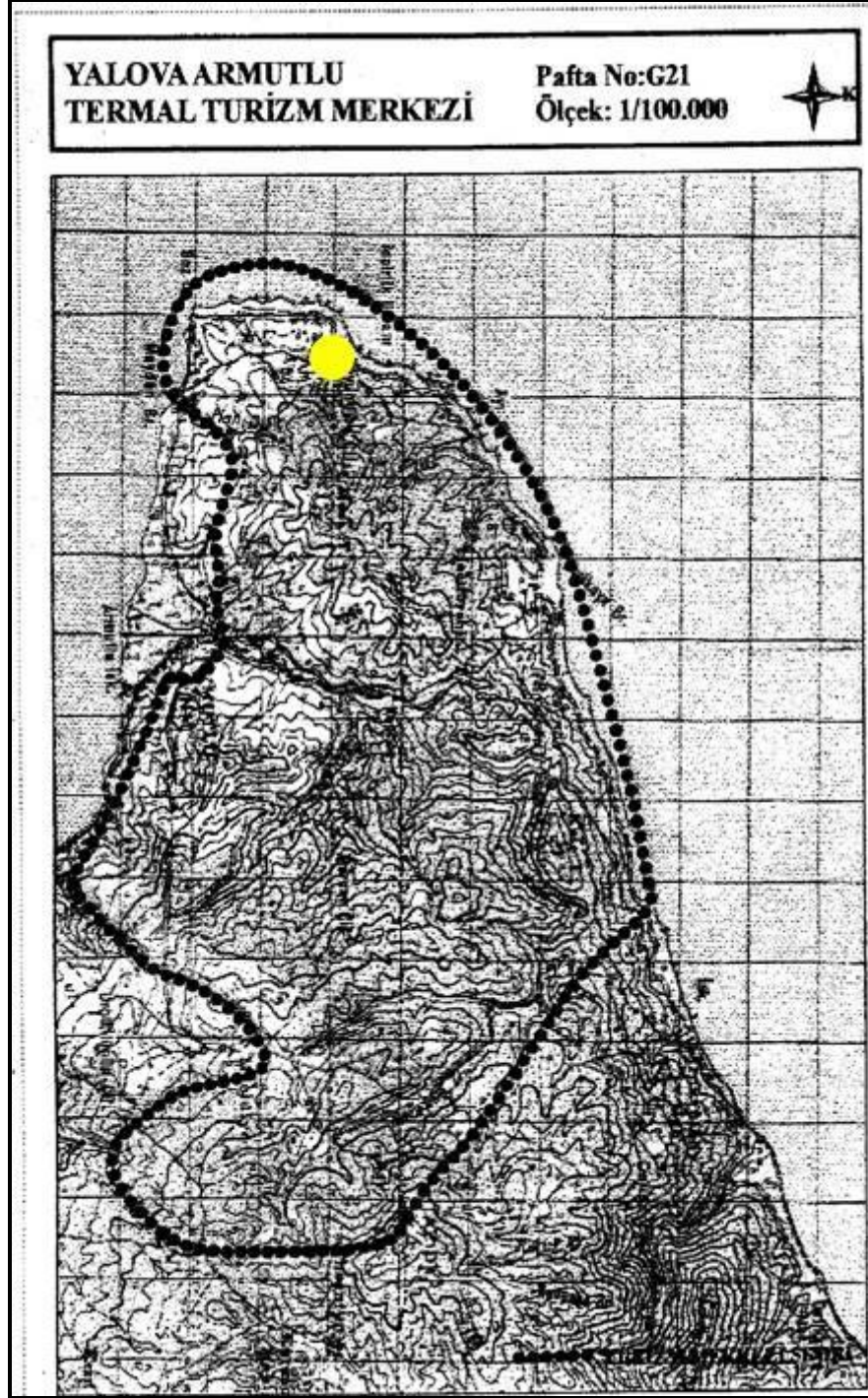
A. COŞKUN
Sanayi ve Ticaret Bakanı

M.H.GÜLER
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı

A. KOÇ
Kültür ve Turizm Bakanı

O. PEPE
Çevre ve Orman Bakanı

Şekil 13. Termal Turizm Merkezi Alan Sınırı



Ancak 15.09.2022 tarih ve 31954 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararı ile bahse konu parsel turizm merkezi sınırları içerisinde çıkarılmıştır. Cumhurbaşkanlığı Kararı ve ekindeki harita şekil-14 ve şekil-15’te paylaşılmıştır.

15 Eylül 2022 PERŞEMBE

Resmî Gazete

Sayı : 31954

CUMHURBAŞKANI KARARI



Karar Sayısı: 6039

Ekli listede isimleri belirtilen turizm bölgesi ve turizm merkezlerinin sınırlarının ekte yer alan krokilerde gösterildiği şekilde yeniden belirlenmesine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 3 üncü maddesi gereğince karar verilmiştir.

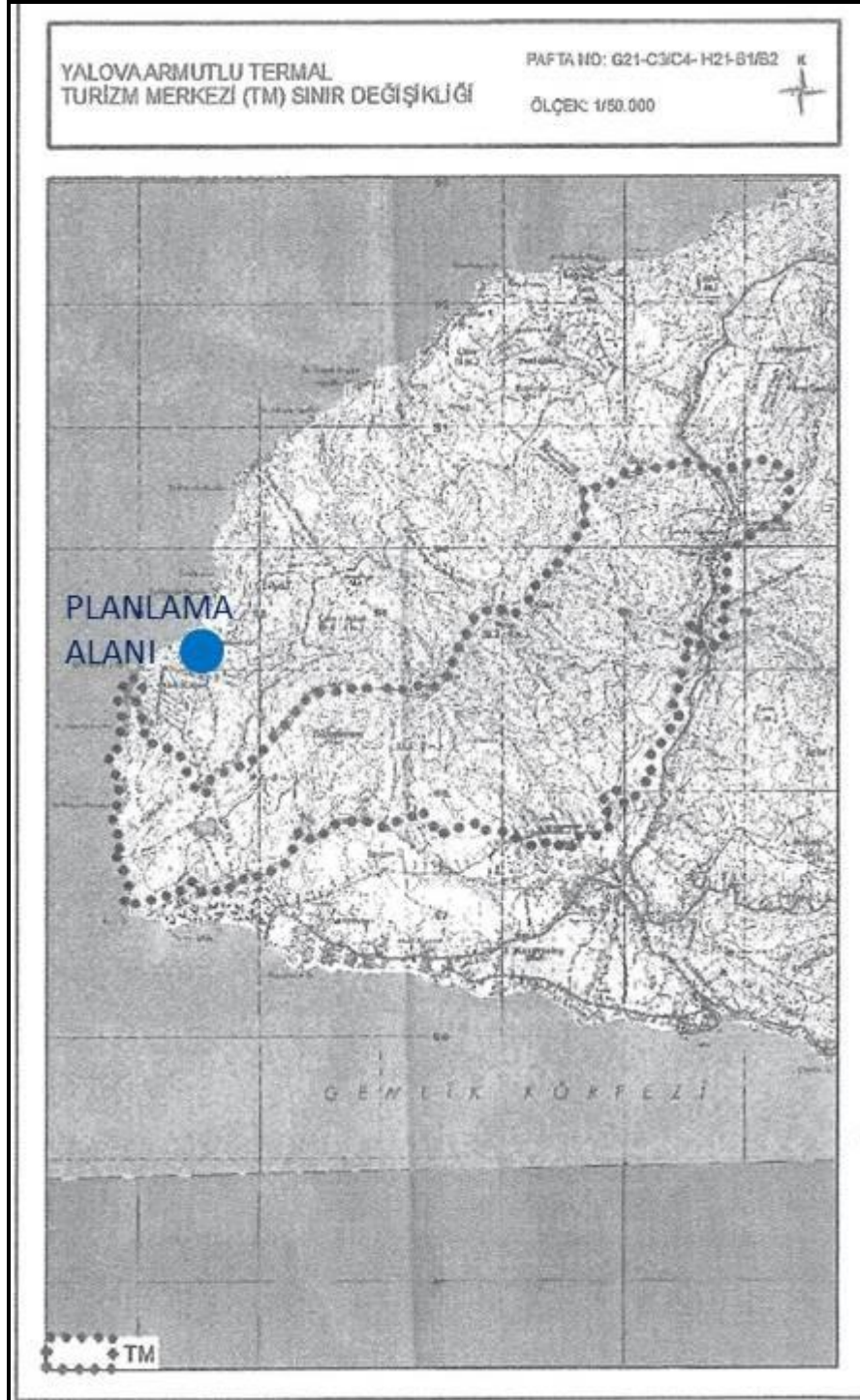
14 Eylül 2022

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

14/9/2022 TARİHLİ VE 6039 SAYILI CUMHURBAŞKANI KARARININ EKİ LİSTE VE KROKİLER

- 1- Ankara Kızılcahamam Turizm Bölgesi
- 2- Antalya Alanya İncekum Turizm Merkezi
- 3- Yalova Armutlu Termal Turizm Merkezi

Şekil 15. Güncellenen Turizm Merkezi Alan Sınırı



3.4. 3.3 Jeolojik Etüt

Yalova İli, Armutlu İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 1/1000 ölçekli G21-C-21-B- 2-D nolu hâlihazır pafta sınırları içerisinde kalan 820 ada 1 parseline ilişkin yaklaşık 1.38 Ha'lık alanda İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt çalışması olup inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılmış ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmiştir. Onay Sayfası Şekil 17'de yer almaktadır.

Şekil 16'da plana konu alanların jeolojik etüt sınıflandırmasında hangi alanda kaldığı görülmektedir. Buna göre planlama alanı; *“Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteleri Sorunlu Alanlar'da”* kalmaktadır.

Aşağıda raporun sonuç ve öneriler kısmında yer alan bazı maddeler ve yerleşime uygun alanlar ile ilgili kısım yer almaktadır.

“ Sonuç ve Öneriler

1. Bu raporun amacı; Yalova İli, Armutlu İlçesi, Karşıyaka Mah., 1 adet 1/1000 ölçekli G21-C-21-B-2- D nolu hâlihazır paftada sınırları belirtilen yaklaşık 1.38 Ha'lık yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt çalışması olup inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesi amaçlanmıştır.

2. İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında;

3 adet Sondaj, 3 profilde MASW Kırılma ve 3 noktada Mikrotremor ölçümü çalışmaları yapılmıştır.

Sondaj kuyularının açılması sırasında geçilen zemin tabakalarının izafi sıklıkları ve mukavemet parametrelerini belirlemek amacıyla Pamukova Metamorfikler birimlerinde toplamda 7 adet Standart Penetrasyon Deneyi (SPT) yapılmıştır

Sondajlar sırasında zeminde her 1.5 m'de bir örselenmiş numuneler (SPT) alınmıştır. Ayrıca inceleme alanında açılan sondaj kuyularından farklı derinliklerden 2 adet örselenmemiş numuneler (UD) alınmıştır. Sondajlar sırasında geçilen zemin tabakalarının alt ve üst derinlikleri, numune alınan seviyeler ve diğer tüm gözlemler ile değerlendirmeler Sondaj Arazi Loglarına işlenmiştir.

İnceleme alanında gözlenen zeminlerin index ve fiziksel özelliklerini belirlemeye yönelik olarak 7 adet Atterberg Limitleri, 7 adet elek analiz, 7 adet su muhtevası deneyleri, 7 adet zemin sınıfı tanımlaması yapılmıştır.

İnceleme alanında açılan sondaj kuyularından alınan örselenmemiş (UD) numuneler üzerinde 2 adet Birim Hacim Ağırlık deneyi, 2 adet üç eksenli basınç deneyi yapılmıştır.

İnceleme alanında gözlenen kaya birimlerin kaya mekaniği özelliklerini belirlemeye yönelik 4 adet nokta yükleme deneyi yapılmıştır

3. İnceleme alanı Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır. Ayrıca inceleme alanında 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yoktur. İnceleme alanında yapılaşma bulunmamaktadır.

İnceleme alanında daha önceden yapılmış İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu bulunmamaktadır.

4. Yalova İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 14.11.2025 tarih ve E-61134101-952.01.04.04- 1551061 sayılı yazısına istinaden inceleme alanında Afet Maruz Bölge bulunmamaktadır.

5. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20 ve %20-30 arasında değişmektedir.

6. İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre 1 formasyondan oluşmaktadır. formasyon oluşturmaktadır. Bunlar;

✓ Kambriyen yaşlı Pamukova Metamorfikleri (Pms)

İnceleme alanında Kambriyen yaşlı Pamukova metamorfikleri rezidüeline ait Kahverenkli Kil, Kahverenkli Yer Yer Çakıllı Kil ve Kambriyen yaşlı Pamukova metamorfikleri ait Kahverenkli Kırıklı Parçalı Yer Yer Ayrışmış Şist birimleri yer almaktadır.

7. İnceleme alanında PAMUKOVA METAMORFİTLERİ (Pms), kıvamlilik indeksi “Yarı Katı (Çok Sert)”, “Orta sıkışabilirlik”, “Yüksek plastisiteli”, şişme derecesi ince tane oranına Yüksek, LL değerine göre Yüksek ve PI değerine göre Yüksek olarak belirlenmiştir. PAMUKOVA METAMORFİTLERİ (Pms)'de yer alan kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli ve “Çok ayrışmış-Orta derecede ayrışmış”, nokta yükleme deneyine göre “Orta Dayanımlı” dayanımlı kaya sınıfındadır.

8. İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma ve Mikrotremör çalışmaları sonucunda: Pamukova Metamorfikleri Formasyonunda Vs30 hızları 348-543 m/sn olup, zemin sınıfları ZC ve ZD'dir. Zemin Hâkim Titreşim Periyodu (To) “0.34-0.42 sn” arasında kalmakta olup, ölçüt tanımı B (Orta)'tir. Zemin Büyütme ise “1.26-1.68” arasında olup tehlike düzeyi A (Düşük)'tür. Deprem Tehlike Analizine göre inceleme alanı “Orta” tehlike de kalmaktadır.

9. İnceleme alanında Pamukova metamorfiklerine ait birimlerin şişme derecesi “Yüksek” olarak belirlenmiştir. Amukova metamorfiklerine ait birimlerde oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içerisinde.

10. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında akifer niteliği taşıyan yer altı suyuna ve sızıntı suyuna rastlanılmamıştır. Ancak besleme yağış koşullarına göre yeraltı suyu ve sızıntı suyu oluşabileceği hususu dikkate alınmalıdır.

11. İnceleme alanında akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dereler bulunmamaktadır.
12. İnceleme alanı içerisinde ve yakın çevresinden fay geçmediği için paleosismoloji çalışması yapılmamıştır.
Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ‘Türkiye Deprem Tehlike Haritası’ baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
13. İnceleme alanında Alüvyon birimler bulunmadığından genel litolojiye bağlı olarak sınılaşma beklenmemektedir.
14. MTA Heyelan Envanter Haritasında inceleme alanında heyelanlı alan bulunmamaktadır. İnceleme alanında yapılan depremli şev analizinde SK-3 nolu sondajın verileri kullanılmıştır. Bu kapsamda Güvenlik katsayısı (FOS) değeri 1,154 çıkmış olup şev genel olarak stabildir. Bu kapsamda yapılacak zemin ve temel etüt çalışmalarında bu durum ayrıntılı olarak irdelenmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır.
15. İnceleme alanı sınırında kalan sürekli ve mevsimsel akış gösteren tüm derelerin yağışlı dönemlerde sellenme ile birlikte taşkın oluşturma riskine karşı planlama öncesi mutlaka güncel DSİ görüşü alınmalı ve güncel görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
16. İnceleme alanı sınırlarında çökme-tasman, çığ, tıbbi jeoloji, karstlaşma vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir.
17. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik veriler, litolojik yapı, sondaj-jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik parametreler ve depremsellik özellikleri ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanlarının yerleşime uygunluk değerlendirmesi 1 kategoride değerlendirilmiştir.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında jeolojisini Kambriyen yaşlı Pamukova metamorfikleri rezidüeline ait Kahverenkli Kil, Kahverenkli Yer Yer Çakıllı Kil ve Kambriyen yaşlı Pamukova metamorfiklerine ait Kahverenkli Kırıklı Parçalı Yer Yer Ayrışmış Şist birimlerinin oluşturduğu ve eğim değerinin genel olarak % 10’dan büyük olduğu alanlardır.

İnceleme alanında PAMUKOVA METAMORFİTLERİ (Pms), kıvamlilik indeksi “Yarı Katı (Çok Sert)”, “Orta sıkışabilirlik”, “Yüksek plastisiteli”, şişme derecesi ince tane oranına Yüksek, LL değerine göre Yüksek ve PI değerine göre Yüksek olarak belirlenmiştir.

PAMUKOVA METAMORFİTLERİ (Pms)’de yer alan kaya birimler “Çok Kötü Kaliteli ve “Çok ayrışmış-Orta derecede ayrışmış”, nokta yükleme deneyine göre “Orta Dayanımlı” dayanımlı

kaya sınıfındadır.

Mevcut durum itibariyle doğal ve yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Ancak bu alanlarda eğime bağlı olarak yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite sorunları gelişebilir. Bu nedenlerle inceleme alanında kütle hareketleri meydana gelebileceği, meydana gelebilecek kütle hareketlerinin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA- 2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

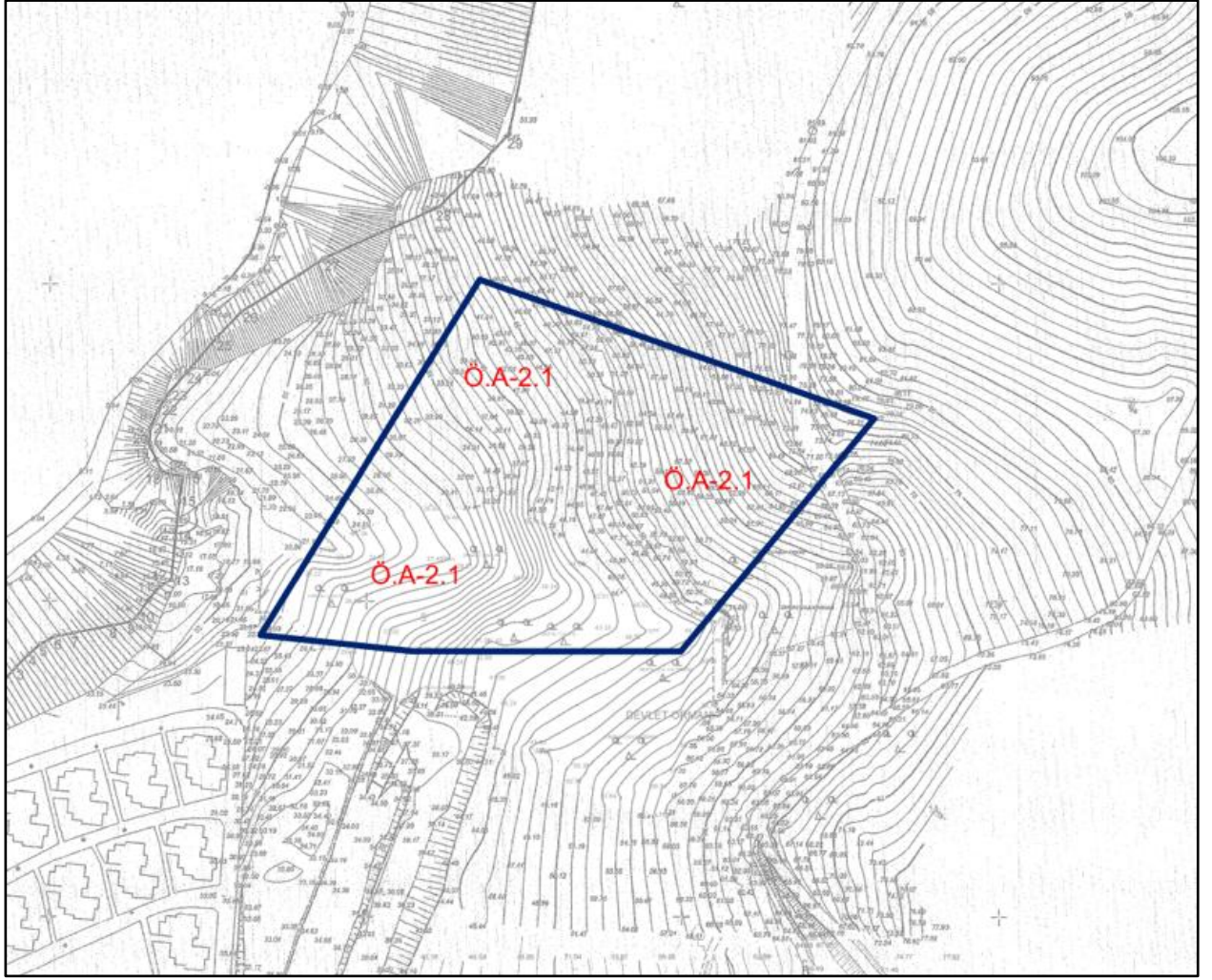
Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek açılı şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Pamukova Metamorfikleri rezideül birimlerinde şişme “Yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Pamukova Metamorfikleri rezideül birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Tüm alt yapı donanımlarının (elektirik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada **“Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik”** ve **“Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği”** hükümlerine uyulmalıdır.

18. Bu raporun amacı; Yalova İli, Armutlu İlçesi, Karşıyaka Mah., 1 adet 1/1000 ölçekli G21-C-21-B-2- D nolu hâlihazır paftada sınırları belirtilen yaklaşık 1.38 Ha'lık yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.” İfadeleri yer almaktadır.

Şekil 16. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu



Şekil 17. Jeolojik Etüt Onay Sayfası

İL	Yalova	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. ERHAN ÖZER Jeofizik Mühendisi e-imzalıdır  AHMET SEFA BOLAT Jeoloji Mühendisi e-imzalıdır 	
İLÇE	Armutlu		
MAHALLE	Karşıyaka		
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	1.38 Ha		
PAFTA	1 Adet 1/1000		
ADA	-		
PARSEL	-		
YERBİS BARKOD NO	20250301060944		

RAPOR İNCELEME VE DEĞERLENDİRME KOMİSYONU				
MEHMET ALPER KAYA Jeoloji Mühendisi Komisyon Üyesi e-imzalıdır 	VİLDAN YILDIRIM Jeoloji Mühendisi Komisyon Üyesi e-imzalıdır 	ALİ TOSUN Jeoloji Mühendisi Komisyon Üyesi e-imzalıdır 	MEHMET YILMAZ Jeoloji Mühendisi Komisyon Üyesi e-imzalıdır 	Dr. ESRA EZGİ BAKSI Jeofizik Mühendisi Komisyon Üyesi e-imzalıdır 
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1.fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır. Dr. AYŞE ÇAĞLAYAN Yer Bilimsel Etüt Dairesi Başkanı e-imzalıdır  Dr. SELÇUK AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı e-imzalıdır  ONAY 01.04.2026 YAVUZ ERDAL KAYAPINAR Genel Müdür e-imzalıdır 				

3.5. Yürürlükteki Planlar

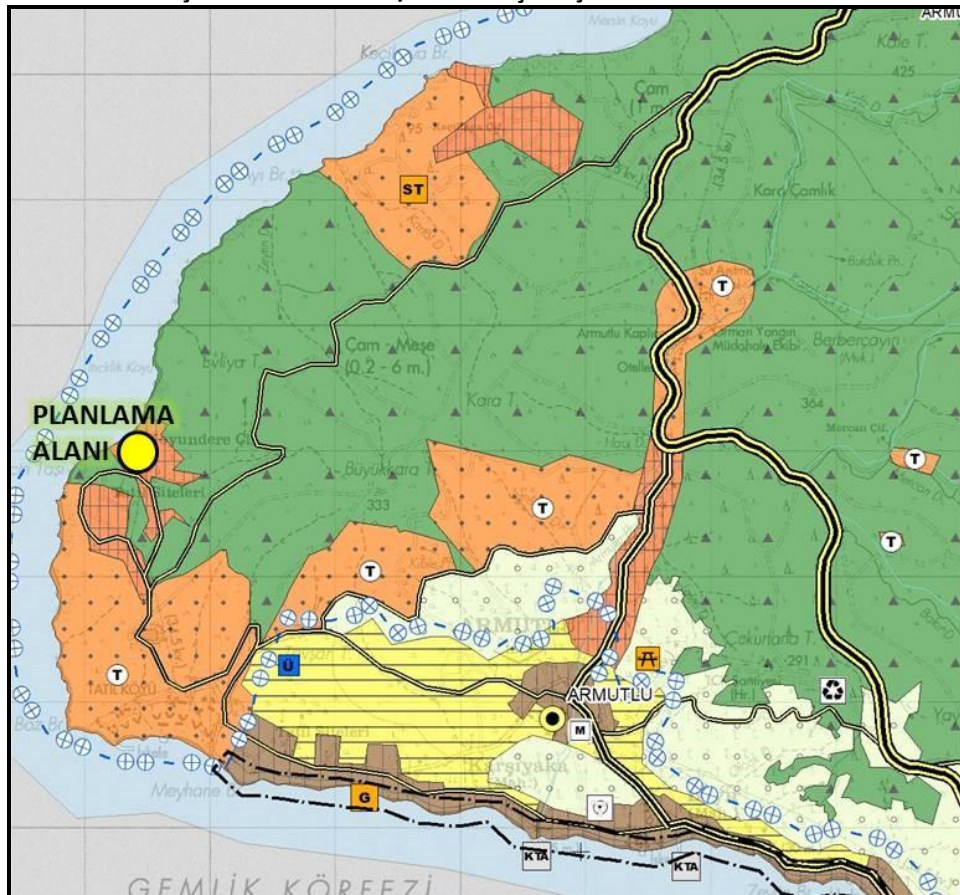
3.5.1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama çalışmasına konu 820 ada 1 parsel, 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.Maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanan Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, "Tercihli Kullanım Bölgesi" lejantı ile tanımlanmaktadır.

Plan raporunda Tercihli Kullanım Alanları ile ilgili olarak; *“Yalova’nın turizm potansiyeli dikkate alındığında, kıyı boyunca devam eden konut alanlarında turizm fonksiyonlarını artırmak, kamusal kullanım alanları oluşturmak amacıyla “Tercihli Kullanım Alanları” planlanmıştır. Turizm yatırımlarının destekleneceği tercihli kullanım alanlarında konut kullanımları ve bunlara hizmet verecek ticaret kullanımları birlikte yer alabilecektir”* tanımlaması yapılmıştır.

Aynı şekilde Plan Notlarının 4.16. Maddesinde Tercihli Kullanım Alanları için; *“Turizm ve konut yapılaşmaları ile bunların tamamlayıcısı olan ticari faaliyetlerle sosyal ve teknik altyapının bir arada yapılmasının olanaklı kılındığı kullanım alanlarıdır”* tanımlaması yapılmıştır (Şekil-18).

Şekil 18. Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

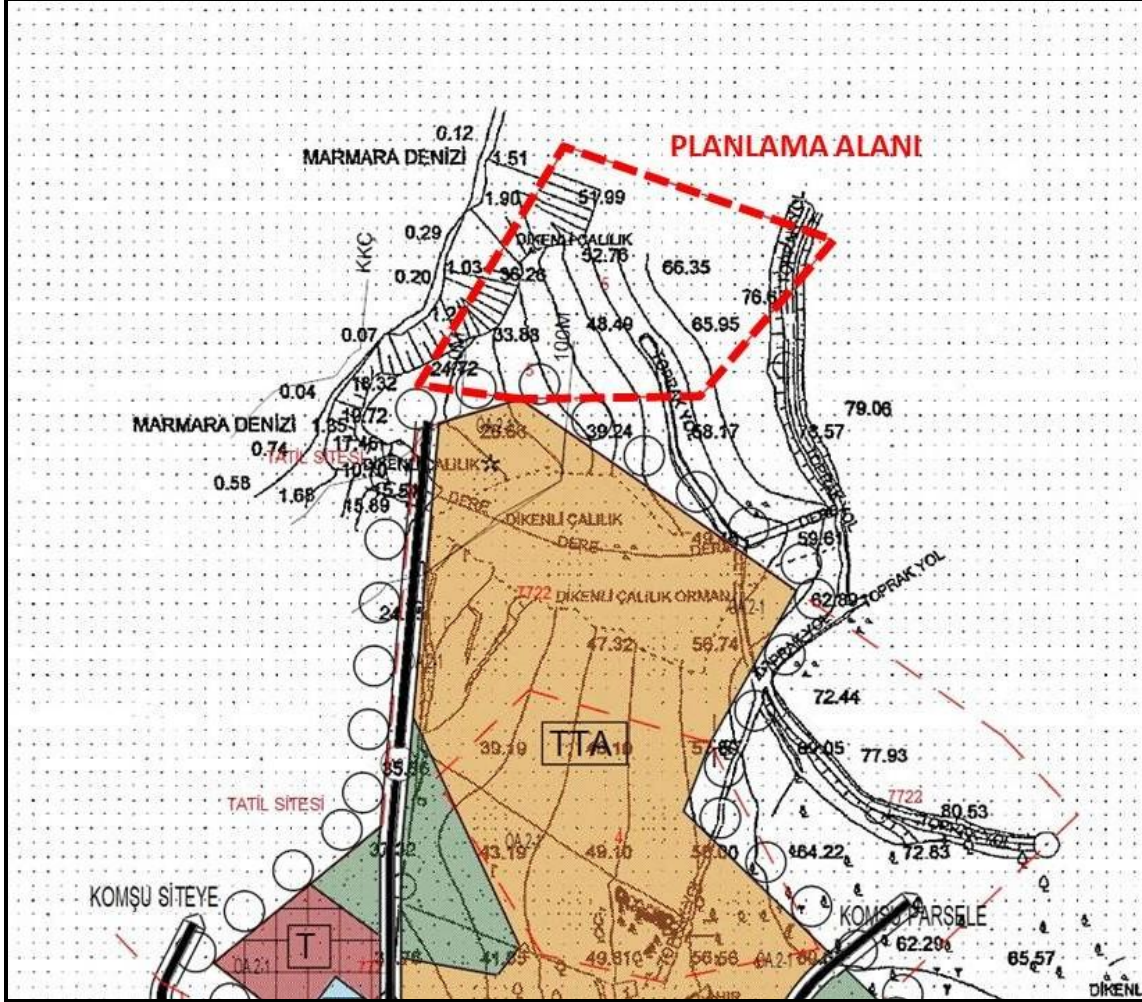


3.5.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının içerisinde bulunduğu parseli içeren yürürlükte herhangi bir 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır. Parselin güney sınırından itibaren Yalova İli, Armutlu

İlçesi Koyundere Mevkii 4-7722 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Şekil-19'da görseli bulunan planda parselin yakın çevresinde bulunan fonksiyonun Turizm Tesis Alanı şeklinde planlandığı görülmektedir.

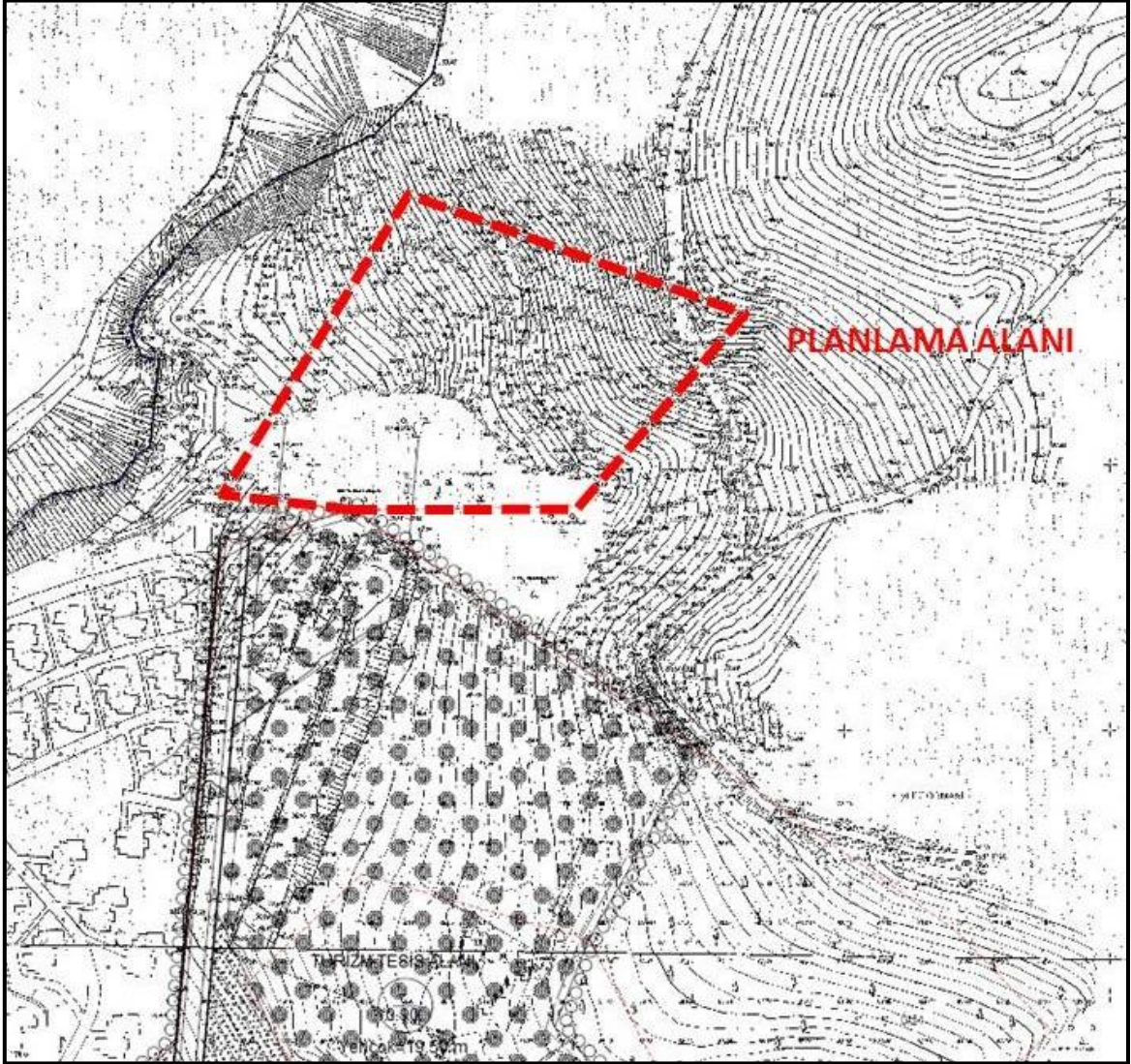
Şekil 19. Yalova İli, Armutlu İlçesi Koyundere Mevkii 4-7722 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile Planlama Çalışmasına Konu Alanın İlişkisi



3.5.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanının içerisinde bulunduğu parseli içeren yürürlükte herhangi bir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Parselin güney sınırından itibaren Yalova İli, Armutlu İlçesi Koyundere Mevkii 4-7722 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Şekil-20'de görseli bulunan planda parselin yakın çevresinde bulunan fonksiyonun KAKS: 0.90, Yençok: 19.50 m. (5 kat) yapılaşma koşullarına sahip Turizm Tesis Alanı şeklinde planlandığı görülmektedir.

Şekil 20. Yalova İli, Armutlu İlçesi Koyundere Mevkii 4-7722 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Planlama Çalışmasına Konu Alanın İlişkisi



4. Plan

4.1. Planın Gerekçesi

Planlama alanı Yalova İlinin Armutlu İlçesinin Karşıyaka Mahallesi'nde bulunan 820 ada 1 parsel sınırlarında kalmaktadır. Alan, konut ve günübirlik kullanımların yoğunluklu olarak yer seçtiği Armutlu ilçe merkezine oldukça yakın konumda bulunmaktadır. Bununla birlikte Bursa ve İstanbul'dan alana ulaşım İDO ve BUDO seferleri sayesinde oldukça kolaydır.

Mevcut duruma bakıldığında, planlama alanının bulunduğu parselin güney-batı ve kuzey-doğusundan Mermer Sokak geçmektedir. Söz konusu yol mevcut durumda kullanılmaktadır. Bununla birlikte parselin güneyinde Altın Evler devre mülkleri ve Altın Evler kamp alanı bulunmaktadır. Güney batısında ise Armutlu Bahçeli Evler Kooperatifi evleri ve plaj alanı bulunmaktadır. Alan yakın çevresinde mevcut durumda genel olarak konut ve günübirlik aktivitelere ilişkin kullanımlar bulunmaktadır.

İmar planındaki durumuna bakıldığında ise ilgili parseli içerisine alan ve yürürlükte bulunan yalnızca Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Bu planda bahse konu parsel, Tercihli Kullanım Alanı fonksiyonuna sahiptir. Plan notlarında Tercihli Kullanım Alanları için; "Turizm ve konut yapılaşmaları ile bunların tamamlayıcısı olan ticari faaliyetlerle sosyal ve teknik altyapının bir arada yapılmasının olanaklı kılındığı kullanım alanlarıdır" tanımlaması yapılmıştır.

Alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır. Ancak parsel yakın çevresine ilişkin fikir vermesi açısından parselin güneyinde bulunan Yalova İli, Armutlu İlçesi Koyundere Mevkii 4-7722 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Yalova İli, Armutlu İlçesi Koyundere Mevkii 4-7722 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paylaşılmıştır. Parselin hemen güneyi, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Turizm Tesis Alanı" olarak planlıdır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise KAKS: 0.90, Yençok: 19.50 m. (5 kat) yapılaşma koşullarına sahip Turizm Tesis Alanı olarak planlıdır.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda Yalova İli, Armutlu İlçesi, Karşıyaka Mahallesi 820 Ada 1 Parselde gerek mevcut durumda yoğunluklu olarak turizm ve günübirlik kullanımların yer seçmesi, gerek önemli merkezlere kara ve deniz yoluyla ulaşımın oldukça rahat olması, gerek üst ölçekli planda parsel ile ilişkin "Turizm ve konut yapılaşmaları ile bunların tamamlayıcısı olan ticari faaliyetlerle sosyal ve teknik altyapının bir arada yapılmasının olanaklı kılındığı kullanım alanlarıdır" şeklinde tanımlama yapılması, gerekse alanın güneyindeki nazım ve uygulama imar planlarında parsel yakın çevresinde turizm ve günübirlik kullanımlara ilişkin fonksiyonların tanımlanmış olması sebebiyle Yalova İli Armutlu İlçesi Karşıyaka Mahallesi 820 Ada 1 Parselde ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve bahse konu parselde günübirlik ve turizm faaliyetlerine yönelik fonksiyonlar önerilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planına ilişkin kararlar "4.2.Plan Kararları" başlığında detaylı olarak açıklanacaktır.

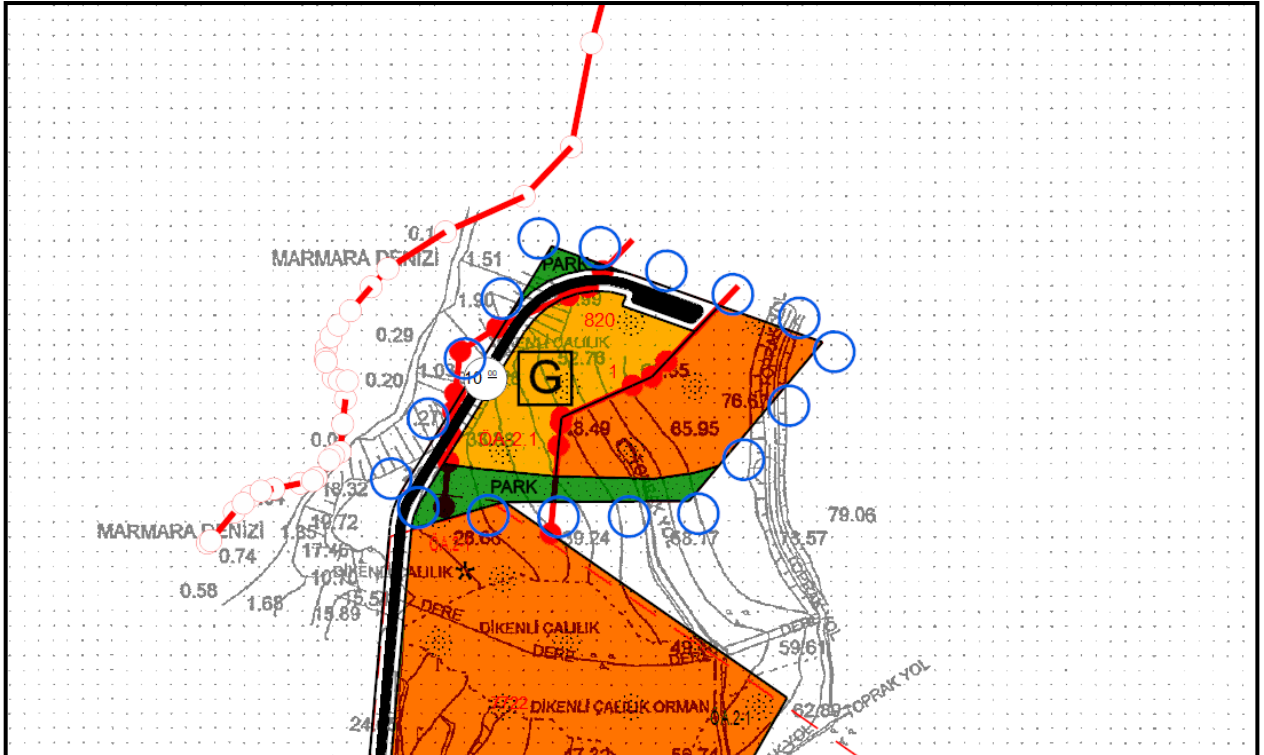
4.2. Plan Kararları

Planlama alanına ilişkin her iki ölçekte tanımlanan plan kararları aşağıdaki başlıklarda açıklanmıştır.

4.2.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planına İlişkin Kararlar

Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına konu Yalova İli, Armutlu İlçesi, Karşıyaka Mahallesi 820 Ada 1 Parselde kıyı kenar çizgisi ve sahil şeridine ilişkin hükümler doğrultusunda plan kararları verilmiştir. Yasal dayanaklara ilişkin detaylı açıklama aşağıdaki başlıkta verilecektir. Parselin kuzey ve güneyinde toplam 1736 m² Park Alanı planlanmıştır. Alanın kuzeybatısında yer alan Park Alanı m²'si 318.49, güneyinde yer alan park alanı ise su yüzeyi olarak tanımlanan dere alanının kuzeyi ve güneyi olmak üzere iki alana ayrılmaktadır. Derenin kuzeyinde kalan Park Alanı 631 m², güneyde kalan Park Alanı ise 776 m²'dir. Alanın batısına 4627 m² Günöbirlik Tesis Alanı planlanırken doğusuna ise 5233 m² Turizm Alanı planlanmıştır. Bununla birlikte alanın güneyindeki yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında kuzey yönüne doğru ilerleyen 10 m. en kesitli yol yine aynı doğrultuda devam ettirerek turizm ve günöbirlik alan fonksiyonlarına hizmet edecek şekilde çalıştırılmış ve otopark alanına bağlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisine ilişkin görsel Şekil-21'de görüldüğü gibidir.

Şekil 21. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



4.2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına İlişkin Kararlar

Planlama çalışmasına konu 820 ada 1 parsel, 3621 Sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmaktadır. 03.08.1990 tarih ve 20594 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik’ in 4. Maddesinde (Değişik paragraf: RG-2/4/2013-28606);

“İki bölümden oluşan sahil şeridi kullanım amacı, topoğrafya ve doğal eşiklere göre uygulama imar planı kararıyla belirlenir. Sahil şeridinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir. Yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalan alanlar uygulama imar planı ile gezinti alanları, dinlenme ve bu Yönetmelikte tanımlanan rekreatif alanlar ve yaya yolları olarak düzenlenebilir” denilmektedir.

Hazırlanan öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, yukarıda paylaşılan Madde doğrultusunda kıyı kenar çizgisinden 50 metre mesafe bırakılmış ve bu alan, Park Alanı fonksiyonu ile planlanmıştır.

Aynı Yönetmeliğin 17. Maddesinde (Değişik: RG-13/10/1992-21374) ise;

“Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak günübirlik turizm yapı ve tesisleri için emsal 0.20’yi, bir (1) katı, H=4.50 metreyi, asma katlı yapılması halinde H=5.50 metreyi geçmemek üzere plan kararları getirilebilir” ifadeleri yer almaktadır.

Hazırlanan öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, yukarıda paylaşılan Madde doğrultusunda Park Alanı fonksiyonu tanımlanan ilk 50 metrelik şeritten itibaren ikinci bir 50 metrelik mesafe daha bırakılmış ve bu alanda E: 0.20, Yençok: 4.50 m. yapılaşma koşullarına sahip Günübirlik Tesis Alanı planlanmıştır.

İlk ve ikinci 50 metrelik mesafelerle belirlenen sahil şeridinin ilerisinde kalan alanda ise E: 0.90, Yençok: 19.50 m. yapılaşma koşullarına sahip Otel Alanı planlanmıştır. Bununla birlikte alanın güneyindeki yürürlük 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kuzey yönüne doğru ilerleyen 10 m. en kesitli yol yine aynı doğrultuda devam ettirerek otel ve günübirlik alan fonksiyonlarına hizmet edecek şekilde çalıştırılmış ve otoparka bağlanmıştır. Ayrıca planlama alanının güneyinde kalan kuru dere yatağını kapsayan alanda bir park alanı oluşturulmuş, 3339998 Sayılı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü kurum görüşü yazısına istinaden dere yatağından 10 metrelik koruma bandı çekilerek yapı yaklaşma sınırı tanımlanmıştır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisine ilişkin görsel Şekil-22’de görüldüğü gibidir.

4.3.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına İlişkin Hesaplar

Tablo 7. Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (M ²)	ORAN (%)
TURİZM ALANI	5233	38
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	4627	34
PARK ALANI	1736	13
YOL ALANI	2211	16
TOPLAM	13807	100

4.3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına İlişkin Hesaplar

Yalova İli, Armutlu İlçesi, Karşıyaka Mahallesi 820 ada 1 parsel sınırlarını kapsayan planlama alanı, 13807 m² büyüklüğündedir. Planlama alanı sınırlarında, yürürlükte 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında 5233 m² Otel Alanı, 4627 m² Günübirlık Tesis Alanı, 1736 m² Park Alanı ve 2087 m² Yol Alanı planlanmıştır. Planlanan Otel Alanı toplam planlama alanının %38'ine, Günübirlık Tesis Alanı %34'üne, Park Alanı %13'üne, Yol Alanı ise %15'ine tekabül etmektedir (Tablo-8).

Tablo 8. Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (M ²)	ORAN (%)
OTEL ALANI	5233	38
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	4627	34
PARK ALANI	1736	13
SU YÜZEYİ	124	1
YOL ALANI	2087	15
TOPLAM	13807	100

4.4. Plan Notları

4.4.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına İlişkin Plan Notları

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında hazırlanan plan notları aşağıda paylaşılmıştır.

PLAN HÜKÜMLERİ

1. BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİNE VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NCA 19.09.2008 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ UYULUR.
3. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN SONRA KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİK GİBİ MEVZUATTA OLAN DEĞİŞİKLİKLER VE YENİ HUKUKİ METİNLER DE PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN PLANLAMA ALANINDA GEÇERLİ OLACAKTIR.
4. BU PLANDA İLGİLİSİNE GÖRE;
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ
 - 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK
 - 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK

- YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ TÜZÜK VE PROTOKOL
5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK
 - DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK
 - HAVA KALİTESİNİ KORUMA YÖNETMELİĞİ
 - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. TURİZM ALANINDA OTEL , APART OTEL VB.. TURİZM TESİSLERİ İLE BU KULLANIMA HİZMET EDEBİLECEK SOSYAL, KÜLTÜREL, TEKNİK ALTYAPI, TİCARET, SPOR, İDARE VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
6. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANINDA “KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK’TE “SAHİL ŞERİDİNDE PLANLAMA” BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ BÖLÜMÜNDE YAPILACAK YAPILAR YER ALABİLİR

4.4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına İlişkin Plan Notları

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında hazırlanan plan notları aşağıda paylaşılmıştır.

PLAN HÜKÜMLERİ

A- GENEL HÜKÜMLER,

1. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE 644 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME'NİN 7.MADDESİ UYARINCA 29.05.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN YALOVA İLİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. BU PLANDA İLGİLİSİNE GÖRE;
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ
 - 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK
 - 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK
 - YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ TÜZÜK VE PROTOKOL
 - 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK
 - DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK
 - SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ
 - OTOYOL YÖNETMELİĞİ
 - HAVA KALİTESİNİ KORUMA YÖNETMELİĞİ
 - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3. KOT BİNALARIN OTURMA ALANINDA ZEMİN ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.
4. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR

B- OTEL ALANLARINDA

1. ALANDA; TURİZM TESİSLERİ İLE BU KULLANIMA HİZMET EDEBİLECEK SOSYAL, KÜLTÜREL, TEKNİK ALTYAPI, TİCARET, APART, SPOR, İDARE VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
2. YAPILAŞMA KOŞULLARI
KAKS: 0.90
YENÇOK: 19.50 M. (5 KAT)
3. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLMİŞTİR. İFRAZ SONUCU OLUŞACAK PARSELLERDE YAKLAŞMA MESAFESİ PARSEL SINIRINDAN MİN 5 M.'DİR.
4. TESİS GİRİŞİNDE YER ALACAK GİRİŞ KAPISI YAPILARI, ANITSAL YAPILAR, BEKÇİ KULÜBESİ VE KONTROL BİRİMLERİ MÜLKİYET SINIRI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE YER ALABİLİR.
5. OTOPARK PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.

C- GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA

1. ALANDA; KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR SU OYUNLARI PARKI VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20 M2' Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
2. YAPILAŞMA KOŞULLARI
KAKS: 0.20
YENÇOK: 4.50 M.'DİR.
3. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLMİŞTİR. İFRAZ SONUCU OLUŞACAK PARSELLERDE YAKLAŞMA MESAFESİ PARSEL SINIRINDAN MİN 5 M.'DİR.
4. TESİS GİRİŞİNDE YER ALACAK GİRİŞ KAPISI YAPILARI, ANITSAL YAPILAR, BEKÇİ KULÜBESİ VE KONTROL BİRİMLERİ MÜLKİYET SINIRI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE YER ALABİLİR.
5. OTOPARK PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.

5. Kurum Görüşleri

T.C. Yalova Valiliği İl Afet Acil Durum Müdürlüğü'nün Bila tarih ve 493854 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Kurumumuz arşivinde yapılan incelemede, belirtilen alana tekabül eden, daha önce Cumhurbaşkanlığı ya da Bakanlar Kurulunca alınmış herhangi bir Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır" ifadeleri yer almaktadır.

ARMAGAZ'ın 23.02.2023 tarih ve 136 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Mevcut doğalgaz hatlarımızın korunması durumunda ilgili planlama çalışması görüşümüz olumludur" ifadeleri yer almaktadır. Plan değişikliği çalışması kapsamında kurum görüşünde bahsi geçen ve yazı ekinde iletilen doğalgaz hattına herhangi bir müdahalede bulunulmamaktadır.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ) Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün 15.02.2023 tarih ve 5631 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması Kuruluşumuzca uygun görülmektedir" ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Yalova Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 15.02.2023 tarih ve 5745317 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Söz konusu taşınmazın 2872 Sayılı Çevre Kanunu kapsamında kalan yerlerden olmadığı anlaşılmış olup, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine ve ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi kaydıyla taşınmazın, satış, kiralama, tahsis, trampa, irtifak, kat karşılığı inşaat, arsa karşılığı inşaat, ön izin kullanma izni vb. işlemlerin İl Müdürlüğümüzce sakıncası bulunmamaktadır" ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 09.02.2023 tarih ve 2083598 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Bakanlığımız sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge, Askeri Güvenlik Bölgesi, ANT Akaryakıt Boru Hattı ve Mania Planı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir" ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 14.02.2023 tarih ve 1089825 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Yapılan incelemede söz konusu alanın; mevcut Devlet ve İl Yolları ile planlanan karayolu güzergahlarının dışında kaldığı tespit edilmiştir" ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün Bila tarih ve 3622717 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Yalova İli, Armutlu İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 820 ada, 1 parsel ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde ve yerinde yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu taşınmazın Tescilli Kültür Varlıkları Taşınmaz Ulusal Envanter Sistemi'ne (TUES) kayıtlı olan Sit Alanları ve Koruma Alanlarının dışında kaldığı, bahse konu taşınmaza ilişkin herhangi bir Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı ve tescilli parsel yakınında yer almadığı anlaşılmıştır. Söz konusu alan Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde de; bahse konu taşınmaz üzerinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığından, söz konusu taşınmaza ilişkin yapılacak işlemlerde 2863 sayılı yasa kapsamında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır. Alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi

gereği en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi gerekmektedir” ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün 10.02.2023 tarih ve 1693475 sayılı kurum görüşü yazısında;

“Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır” ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı’nın Bila tarih ve 292421 sayılı kurum görüşü yazısında;

“Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır” ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Yalova Orman İşletme Müdürlüğü’nün bila tarih ve 7901867 sayılı kurum görüşü yazısında;

“İlgili yazınıza istinaden Yalova İli, Armutlu İlçesi, Karşıyaka Mahallesi/Köyü, 820 Ada 1 parsel nolu taşınmaz Orman Sayılmayan yerdir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır” ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 10.02.2023 tarih ve 5735682 sayılı kurum görüşü yazısında;

“Bu doğrultuda ilgi yazı konusu parsel 1/50.000 ölçekli ÇDP’de "Tercihli Kullanım Bölgesi"nde kaldığından, bu alanlarda münferit veya parsel bazında imar planı çalışmaları ÇDP kararları uyarınca yürütülemeyeceğinden, Yalova İli, Armutlu İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 820 ada 1 parsel ile ilişkili imar planı çalışmalarının, "8.4.2 Tercihli Kullanım Bölgeleri" başlığı altında yer alan hükümler uyarınca; ÇDP’de tercihli kullanım bölgesi olarak gösterilen alanların bütününe yönelik olarak; kurum/kuruluş görüşleri ve meri mevzuat hükümleri doğrultusunda bütüncül yapılmış/yapılacak nazım imar planı kapsamında (uygulama imar planları etaplar halinde yapılabilir.) Belediye Başkanlığınızca yürütülebileceği değerlendirilmektedir. Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.” ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü’nün bila tarih 3339998 sayılı kurum görüşü yazısında;

“Yapılan değerlendirmede yazımız ekli 1/25.000 ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiş bahse konu taşınmazın herhangi bir projemiz içerisinde kalmadığı ancak, içerisinden İsimsiz Derenin geçtiği belirlenmiştir. İsimsiz Dere aksından her iki sahilde 10,00’ar metrelik koruma bantları bırakılması, 20 metrelik bu koruma bandı içerisinde herhangi bir yapısal faaliyet düşünülmesi durumunda İsimsiz Dere Kurumumuz uygun görüşleri doğrultusunda memba mansap bütünlüğü içerisinde ıslah edilmelidir. Ayrıca olası aşırı yağışlarda yamaçlardan gelebilecek aşırı çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin ilgisince alınması, taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ’den zarar ziyan talep edilmemesi gerekmektedir.

Gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltısuyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltısuyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar

durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.” ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Yalova Valiliği İl Kültür Turizm Müdürlüğü’nün bila tarih 3477753 sayılı kurum görüşü yazısında;

“Söz konusu alan, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde bulunmamaktadır. Ayrıca 2863 Sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığıyla ilgili olarak, Yalova Müze Müdürlüğü’ne görüş sorulmuş olup, cevabi yazı beklenmektedir.” ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü’nün 21.09.2023 tarih 11309866 sayılı kurum görüşü yazısında;

“Bu kapsamda; faaliyetin ÇED kapsamında kalması halinde tekrar kurum görüşümüzün alınması, yukarıdaki hususlara uyulması ve mer’i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartıyla söz konusu alan ile ilgili Doğa Koruma Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Yalova Valiliği İl Tarım Orman Müdürlüğü’nün bila tarih ve 17782560 sayılı kurum görüşü yazısında;

“İlgi talep İl Toprak Koruma Kurulunun 30.12.2024 tarihli toplantısında değerlendirilmiş "DSİ'nin 02/05/2023 tarih, 3339998 sayılı yazılarına, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün E-87682878-305.02-11056053 sayılı yazılarına ve 1/50.000 Çevre düzeni planı hükümlerine uyulması, toprağın korunması ve yüksek eğime bağlı arazi kaymalarını engelleyecek tedbirleri içeren toprak koruma projesinin hazırlanması ve onaylanması şartıyla, Armutlu İlçesi, Karşıyaka mahallesi 820 ada 1 parselin amacı doğrultusundaki imar planı için tarım dışı kullanım talebi, oybirliğince uygun görülmüştür.” 2024/12-6/1 sayılı kararı alınmıştır.

5403 sayılı Kanunun 13. Maddesi kapsamında Tarım dışı amaçla kullanım izni verilebilmesi için, İl Toprak Koruma Kurulunun 30/12/2024 tarih ve 2024/12-6/1 sayılı kararında ve etüt raporunda belirtilen hususları içeren toprak koruma projesinin hazırlatılarak Müdürlüğümüze sunulması gerekmektedir.” ifadeleri yer almaktadır.