



ARMUTLU (YALOVA)
BAYIR MAHALLESİ
(926 Ada 20 ve 21 Parseller)
(SANAYİ ALANI)
İMAR PLANI
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

AĞUSTOS - 2025



Mimart Planlama Mimarlık
Cevizlidere Mah. 1246/1 Sok. No:3/8
Çankaya / Ankara
Tel. (0312) 988 17 78 Faks. (0312) 988 17 79

**ARMUTLU (YALOVA) BAYIR MAHALLESİ
(20 VE 21 PARSELLER)
İMAR PLANI
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM.....	5
A. ANALİZ	6
1. YERLEŞMENİN ÜLKE ve BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	6
1.1. BÖLGENİN YÖNETİMSEL YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ.....	7
1.2. BÖLGESEL EKONOMİK YAPI	8
1.2.1. Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Durumu.....	10
1.2.2. Kentsel Kademelenme ve Etki Alanları	11
1.3. DEMOGRAFİK YAPI.....	12
1.4. ULAŞIM BAĞLANTILARI	15
2. KENTİN MEKÂN OLUŞUMU	18
2.1. TARİHSEL GELİŞİM VE ÇEVRE	18
2.1.1. Yalova İli Tarihi.....	18
2.1.2. Armutlu İlçesi Tarihi.....	19
3. FİZİKSEL YAPI – ÇEVRESEL KAYNAKLAR.....	21
3.1. TOPOGRAFIK DURUM.....	21
3.2. İKLİM VE YAĞIŞ DURUMU.....	22
3.3. BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	24
3.3.1 Orman Durumu	24
3.4. JEOLJİK DURUM, DEPREM, AKARSULAR, TAŞKIN DURUMU, TOPRAK KABİLİYETİ, SULAMA	25
3.4.1. Jeolojik – Jeoteknik Durum	25
3.4.2. Deprem Durumu.....	30

3.5.	D.S.İ. DURUMU.....	30
3.6.	TOPRAK KABİLİYETİ	31
3.7.	SİT ALANLARI, TESCİLLİ YAPILAR VE VARLIKLAR	31
3.8.	MADEN KAYNAKLARI	31
4.	ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI.....	32
4.1.	ULAŞIM – HABERLEŞME	32
4.1.1.	Ulaşım	32
4.1.2.	Haberleşme	32
4.2.	ENERJİ.....	32
4.3.	ALTYAPI	32
5.	MÜLKİYET DURUMU	33
6.	MEVCUT PLAN KARARLARI VE UYGULAMASI Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
7.	ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	33
B.	SENTEZ	37
8.	ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
C.	GENEL YAKLAŞIM, PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI.....	38
9.	PLANLAMA ALANI ANALİZİ	39
9.1.	KONUMU VE ARAZİ YAPISI	39
9.2.	JEOLJİK-JEOTEKTİK ETÜT.....	41
10.	PLAN KARARLARI.....	42
10.1.	NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	42
10.2.	UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI.....	43
10.3.	PLAN HÜKÜMLERİ	44
11.	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	46

Haritalar

Harita No:1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Harita No:2 İl İdari Bölünüş

Harita No:3 İlçe İdari Bölünüş

Harita No:4 Etki Alanları-Kentsel Kademelenme

Harita No:5 Ulaşım Ağındaki Yeri

Harita No:6 Eğim Durumu

Harita No:7 Jeolojik Yapı

Harita No:8 Deprem Durumu

Harita No:9 Toprak Kabiliyeti

Harita No:10 Maden Kaynakları

Resimler

Resim 1 : Yürürlükteki İmar Planı	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
Resim 1 : Yalova İli 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	33
Resim 1 : Uydu Görüntüleri	39
Resim 2 : Eğim Haritası.....	40
Resim 3 : Yerleşime Uygunluk Haritası.....	41
Resim 4 : 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	42
Resim 5 : 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	43

Tablolar

Tablo 1: Yalova İli Yönetimsel Yapısı	7
Tablo 2: Yalova İli İlçe-Köy Listesi	7
Tablo 3: Yalova İline Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (2017)	10
Tablo 4: Yalova İli Merkez İlçesini Etki Alanı İçine Alan Kentsel Kademe Merkezleri.....	11
Tablo 5: Bölgelerin Şehir ve Köy Nüfusları ve Yıllık Nüfus Artış Hızları (2000-2020)	12
Tablo 6: Türkiye, Marmara Bölgesi, Yalova İli, Armutlu İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi (2000–2021)	13
Tablo 7: Türkiye, Marmara Bölgesi, Yalova İli ve Armutlu İlçesinin Kentsel Nüfus Değişim İndeksleri (2000 – 2021)	14
Tablo 8: Yalova İline Bağlı İlçelerin Toplam, Kentsel ve Kırsal Nüfusları (2021)	14
Tablo 9: Armutlu Mahalle ve Köy Nüfusları (2021)	14
Tablo 10: Yalova Denizyolu Ulaşımı (2021)	16
Tablo 11: Armutlu İlçesinin Önemli İl Merkezlerine Uzaklığı	17
Tablo 12: Armutlu İlçesinin Çevre İlçelere Uzaklığı	17
Tablo 13: Yalova Meteoroloji İstasyonu Verileri (1991-2021)	22
Tablo 14: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Tablosu.....	44

AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

Armutlu (Yalova) (Bayır Mahallesi) (926 Ada 20 ve 21 Parseller) İmar Planı Araştırması'nda, yerleşmenin fiziksel, sosyo-ekonomik ve kültürel durumunun değerlendirilmesi ve araştırma çalışmalarının İmar Planı'na temel oluşturması amaçlanmaktadır. Yapılacak araştırma ve değerlendirme çalışmalarında, yerleşmenin bugünkü fiziksel, demografik ve sosyo-ekonomik durumunun değerlendirilmesi hedeflenmektedir.

Hazırlanan çalışma 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve İlgili Yönetmeliklerin Hükümlerine göre düzenlenmiştir.

Araştırma ve planlama çalışmaları halihazır sınırları içinde yer alan yaklaşık 1.5 ha'lık alanı kapsamaktadır. 2025 yılında yerinde yapılan çalışmalarda öncelikle Armutlu Belediyesi ile temas kurulmuştur.

Yapılan çalışmada, Armutlu Belediyesi tarafından temin edilen ilgili kurum/kuruluş görüşleri ve yerel kaynaklardan elde edilen verilerden yararlanılmıştır.

Elde edilen verilerin değerlendirmesi sonucunda araştırma ve değerlendirme çalışmaları tamamlanmıştır.

Tüm bu değerlendirmeler sonucunda planlama alanının potansiyelleri ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, İlave+Revizyon İmar Planı ve İmar Planı Açıklama Raporu hazırlanacaktır.

A. ANALİZ

1. YERLEŞMENİN ÜLKE ve BÖLGESİNDEKİ YERİ

Yalova ili Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda, 28° 45' ve 29° 35' Doğu Boyamları, 40° 28' ve 40° 45' Kuzey Enlemi arasında yer almakta olup, Armutlu Yarımadası'nın kuzey kıyısı ile Samanlı Dağları'nın kuzey eteklerine kurulmuştur. İlin denizden yüksekliği 2 m. ile 926 m. arasında değişmektedir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük ili olan Yalova'nın yüzölçümü 847 km²'dir. Ayrıca 105 km ile denize en uzun kıyısı olan turistik illerinden de birisidir.

İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli İli, güneyinde Bursa İli (Orhangazi-Gemlik) ile Gemlik Körfezi yer almaktadır. **(Bkz: Harita No:1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri)**

Yalova ili idari bölünüşe göre Merkez ilçeyle birlikte Altınova, **Armutlu**, Çınarcık, Çiftlikköy ve Termal olmak üzere 6 ilçeden oluşmaktadır.

Planlama alanının bulunduğu Armutlu ilçesi; Marmara Denizi'nin doğusunda, Yalova ilinin batısında Gemlik körfezinde bulunmaktadır. İlçe kuzeydoğudan Çınarcık, doğudan Orhangazi, güneydoğudan Gemlik, güneybatı ve kuzeyden Marmara denizi ile çevrilidir. Yalova il merkezine 55 km., Gemlik'e 27 km. mesafede konumlanmaktadır.

Armutlu ilçesine bağlı Bayır, Karşıyaka, 50. Yıl mahalleleri ve Fıstıklı, Hayriye, Kapaklı, Mecidiye, Selimiye köyleri bulunmaktadır.

Çalışma alanı olan 926 ada 20 ve 21 parseller; Armutlu ilçesinin Bayır mahallesi sınırları içinde Yalova – Armutlu karayolu üzerinde bulunmaktadır.

1.1. BÖLGENİN YÖNETİMSEL YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ

Yalova 6 Haziran 1995 tarihinde il olmuştur. Yalova İli, bugünkü idari bölünüşe göre merkez ilçeyle birlikte 6 ilçeden oluşmaktadır. Yalova İlinin 6 ilçe belediyesi ile birlikte, toplam 14 belediyesi ve 43 köyü bulunmaktadır.

(Bkz: Harita No:2, İl İdari Bölünüş)

Tablo 1: Yalova İli Yönetimsel Yapısı

İLÇE	BELEDİYE	NİTELİĞİ
Merkez	Yalova	İl Merkezi
Merkez	Kadıköy	Belde
Altınova	Altınova	İlçe Merkezi
Altınova	Kaytazdere	Belde
Altınova	Subaşı	Belde
Altınova	Tavşanlı	Belde
Armutlu	Armutlu	İlçe Merkezi
Çınarcık	Çınarcık	İlçe Merkezi
Çınarcık	Esenköy	Belde
Çınarcık	Koru	Belde
Çınarcık	Teşvikiye	Belde
Çiftlikköy	Çiftlikköy	İlçe Merkezi
Çiftlikköy	Taşköprü	Belde
Termal	Termal	İlçe Merkezi

Planlama alanının yer aldığı Armutlu ilçesi ise 1 belediye ve 5 köy idari biriminden oluşmaktadır. (Bkz: Harita No:3 İlçe İdari Bölünüş)

Tablo 2: Yalova İli İlçe-Köy Listesi

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

1.2. BÖLGESEL EKONOMİK YAPI

Yalova ilinin ekonomisinde GSYİH anlamında en büyük paya sanayi sektörü sahiptir. Sanayi sektörü içerisinde en yüksek pay imalat sanayine aittir. Ticaret sektörü de il ekonomisine katkı açısından en önemli sektörlerden birisidir. Ekonomik gelirlerin diğer önemli kısmını tarım ve turizm sektöründen elde edilen gelirler oluşturmaktadır.

Yalova ilinin ekonomisi temel olarak Tarım sektöründe çiçekçilik ve seracılık, Sanayi sektöründe ulaşım araçları imalatı, tekstil, kimya ve kâğıt gibi alanlar ile Hizmet sektöründe toptan-perakende ticaret, sosyal hizmetler ve turizme dayanmaktadır. İldeki sanayi kuruluşları, plastik, tekstil, elyaf, mermer, kimya, dondurulmuş gıda, kâğıt ürünleri, ambalaj, gemicilik ve otomotiv yedek parçası konusunda üretim yapmaktadır. Yalova'da büyük ölçekli sanayi tesisleri özellikle ilin doğu kesiminde, Altınova ve Çiftlikköy ilçelerinde yoğunlaşmıştır.

İl ekonomisi içinde tarım ve turizm faaliyetleri önemli bir yer tutmaktadır. Seracılık ve süs bitkileri üretimi kapsadığı alan bakımından küçük paya sahip olmakla birlikte, tarımsal üretimde sağladığı ekonomik girdi bakımından yüksek bir paya sahiptir. Kesme çiçek üretimi sadece yurt içi pazarlarda tüketilmemekte, aynı zamanda ihracat yapılmaktadır.

Yazlık turizminin önem taşıdığı Yalova'da Çınarcık plaj turizmi, Termal ve **Armutlu** ilçeleri ise termal turizm ile ön plana çıkmaktadır. Termal ve Armutlu kaplıcaları, turizm gelir kaynakları arasında önemli bir yere sahiptir.

Yalova'da ticari faaliyetler üç düzeyde yapılmaktadır. Bunlardan biri il nüfusunun gereksinimlerini ve talebini karşılamaya yönelik olarak yapılan il içi ticarettir ki, bu önemli bir turizm alanı olan ilde özellikle yaz sezonlarında artan nüfus nedeniyle giderek boyutlarını arttırmaktadır. İkincisi, ilin tarımsal ve sınai ürünlerini başta İstanbul ve Bursa olmak üzere Türkiye'nin diğer yörelerine aktaran yurt içi ticarettir. Üçüncüsü ise ilin belirli tarımsal ve sınai ürünlerinin yabancı ülkelere pazarlanmasıyla oluşan yurt dışı ticarettir.

Yalova ilinde sanayi yatırımları açısından son yıllarda gemi inşa sektörünün ön plana çıktığı görülmektedir. İkinci sırada gıda sektörü

gelmekte ve bu sektörü sırasıyla, tekstil, mobilya ve madencilik sektörleri izlemektedir.

İlin İstanbul, Bursa, Kocaeli gibi gelir düzeyi yüksek ve kalabalık merkezlere yakın olması ve kolay ulaşılabilirliği, Yalova'daki ticari faaliyetlerin gelişme potansiyelini arttıran etmenlerdir.

Bölgenin iklim ve toprak yapısının tarıma oldukça elverişli olması nedeniyle yetiştirilen ürün çeşitliliği fazla ve tarımsal üretimde verimlilik yüksektir. Diğer taraftan, Türkiye'nin yüzölçümü olarak en küçük ili olması sebebiyle yerleşim alanı darlığı ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple tarımda yapılacak yatırımlarda katma değerin yüksek olması özelliği aranmalıdır.

Yalova'da tarımsal üretim bakımından öne çıkan ürünler şu şekilde sıralanabilir;

Tarla ürünlerinde: Mısır, buğday, arpa ve fiğ,

Meyve üretiminde: Zeytin, elma, şeftali, kiraz, kivi ve armut,

Sebze üretiminde: Lahana, domates, kıvırcık marul, hıyar ve fasulye,

Süs bitkilerinde: Dış mekân, iç mekân ve kesme çiçek.

Yalova ilinde ekonominin dayanaklarından biri olan tarım sektöründe, meyveciliğin ardından ağırlıklı olarak katma değeri yüksek olan çiçekçilik ve seracılık faaliyetleri gerçekleştirilmektedir. Seracılık ve süs bitkileri üretimi ilde küçük bir alana yayılmasına rağmen tarımsal üretimde sağladıkları ekonomik girdi açısından yüksek paya sahiptir. Yalova'da süs bitkileri yetiştiriciliği; salon ve süs bitkileri, bahçe ve çevre düzenlemesinde kullanılan ağaçlar, soğanlı ve rizomlu süs bitkileri ile kesme çiçek olmak üzere dört kısımda toplanmaktadır. Ülkemizde üretilen kesme çiçeğin % 25'den fazlası Yalova'dan karşılanmaktadır.

İlde, meyve, sebze, süs bitkileri bağ gibi tarımsal ürünler üzerine bilimsel araştırma programlarını ilerletmek, bölgede yetiştirilen ürünlere ait problemleri çözmek, fidanlıklara ve çiftçilere hastalıktan arındırılmış anaç materyal sağlamak ve diğer tarımsal sorunları çözmek amaçlarıyla kurulmuş olan Atatürk Bahçe Kùltürleri Merkez Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü, Yalovalı çiftçilere hizmet vermektedir.

Hayvancılık sektöründe kültür ırkı süt inekçiliği, Merinos ve Kıvırcık ırklarının bulunduğu koyunculuk, besi sığırıcılığı, tavukçuluk ve arıcılık ön plana çıkmıştır. Ayrıca dondurulmuş ve soğutulmuş ürünlerin üretimi de gelişmeye başlamıştır. Su ürünleri üretimi özellikle de süs balık yetiştiriciliğiyle ilgili Yalova Üniversitesi'nin çalışmaları bulunmaktadır.

1.2.1. Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Durumu

Yalova ili, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü tarafından 2017 yılında hazırlanan “İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması” na göre ise 81 il içinde 0.796 gelişmişlik endeksi ile 12. sırada, 2. kademe gelişmiş iller arasında bulunmaktadır. Yine 2017 yılından Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan “İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması” na göre Yalova ilinde bulunan ilçelerin gelişmişlik grubu ve gelişmişlik endeksleri Tablo 3’de verilmiştir.

Tablo 3: Yalova İline Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (2017)

İLÇELER	872 İLÇE İÇİNDEKİ SIRALAMASI	GELİŞMİŞLİK GRUBU	GELİŞMİŞLİK ENDEKSİ
Merkez İlçe	94	2	1,288
Çiftlikköy	223	2	0,557
Çınarcık	241	3	0,467
Altınova	260	3	0,370
Armutlu	293	3	0,252
Termal	395	3	-0,035

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

Tablo 3’de görüldüğü üzere Armutlu İlçesi 3. gelişmişlik grubu içindeki ilçeler içinde yer almakta olup, ilçenin gelişmişlik endeksi 0,252’dir.

1.2.2. Kentsel Kademelenme ve Etki Alanları

Mülga Devlet Planlama Teşkilatı'nın 1982'de yayınlanmış olduğu "Türkiye'de Yerleşme Merkezlerinin Kademelenmesi" çalışmasında, kentsel çekicilikler her bir üst kademe merkezinin kendinden önceki merkezde olmayan mal ve hizmetleri sunma kapasitesine bağlı olarak belirlenmiştir. Daha açık bir ifade ile kademe dereceleri ile sosyo-ekonomik gelişmişlik arasında doğru bir orantı vardır.

"Türkiye'de Yerleşme Merkezlerinin Kademelenmesi" çalışmasına göre; Armutlu İlçesinin ekonomik ilişkilerde bağımlı olduğu başlıca merkezler, 7. Kademe) merkez (En Üst Düzey olarak İstanbul İli, 6. Kademe merkez (Üst – Bölgesel) olarak İstanbul İli, 5. kademe merkez (Bölgesel Merkez) olarak İstanbul İli, 4. Kademe merkez (Yöresel Merkez) olarak İstanbul İli ve 3. Kademe merkez (Yerel Merkez) olarak Yalova Merkez İlçesi ve Gemlik İlçesi etkisi altındadır.

3. kademe merkez olan Yalova Merkez İlçesi ise çevresindeki belde ve köyleri etkilemektedir. (Bkz: Harita No:4 Etki Alanları-Kentsel Kademelenme)

Tablo 4: Yalova İli Merkez İlçesini Etki Alanı İçine Alan Kentsel Kademe Merkezleri

KADEMELER	MERKEZLER
VII. Kademe Merkez	İstanbul
VI. Kademe Merkez	İstanbul
V. Kademe Merkez	İstanbul
IV. Kademe Merkez	İstanbul
III. Kademe Merkez	Yalova Merkez - Gemlik

Kaynak: Mülga DPT, Türkiye'de Yerleşme Merkezlerinin Kademelenmesi, 1982

1.3. DEMOGRAFİK YAPI

Ülke ve bölgeler itibariyle 2000–2024 yılları arasındaki nüfus gelişimi Tablo 5’de verilmiştir. Türkiye nüfusu son 24 yıllık dönemde yapısal bir değişiklik göstermiş ve nüfus artışı önemli oranda düşmüştür. Kentsel yerleşmelerde nüfus artarken kırsal alanların nüfusunda düşüş kaydedilmiştir. Bunun en önemli nedeni 6360 sayılı kanun ile birlikte büyükşehir ilan edilen illerdeki kırsal nüfusun kentsel nüfus olarak değiştirilmesidir. Marmara Bölgesi’nin 2000–2020 yılları arasındaki toplam, kentsel ve kırsal nüfus artışları incelendiğinde, bölgenin toplam nüfusu ve kentsel nüfusunun artmasına rağmen kırsal nüfusta büyük bir oranda azalma olduğu görülmektedir.

Tablo 5: Bölgelerin Şehir ve Köy Nüfusları ve Yıllık Nüfus Artış Hızları (2000-2024)

BÖLGELER	2000			2024			NÜFUS ARTIŞ HIZI (LOG)		
	TOPLAM	ŞEHİR	KÖY	TOPLAM	ŞEHİR	KÖY	TOPLAM	ŞEHİR	KÖY
TÜRKİYE	67.803.927	44.006.184	23.797.743	85.664.944	80.007.258	5.657.686	9,74	24,91	-59,86
DOĞU ANADOLU	6.137.414	3.255.896	2.881.518	6.504.089	5.151.947	1.352.142	2,42	19,12	-31,53
İÇ ANADOLU	11.608.868	8.039.036	3.569.832	13.738.834	12.887.088	851.746	7,02	19,66	-59,71
GÜNEYDOĞU ANADOLU	6.608.619	4.143.136	2.465.483	8.919.460	8.486.454	433.006	12,49	29,88	-72,47
KARADENİZ	8.439.213	4.137.466	4.301.747	8.041.912	6.396.066	1.645.846	-2,01	18,15	-40,03
MARMARA	17.365.027	13.730.962	3.634.065	26.549.840	26.013.422	536.418	17,69	26,62	-79,72
EGE	8.938.781	5.495.575	3.443.206	10.974.357	10.453.321	521.036	8,55	26,79	-78,68
AKDENİZ	8.706.005	5.204.203	3.501.802	10.936.452	10.618.960	317.492	9,50	29,72	-100,02

Kaynak: TÜİK 2000 Nüfus Sayımı Sonuçları. 2024 Yılı ADNKS Sonuçları

Yalova ilinin toplam nüfusu, kırsal nüfusu ve kentsel nüfusu 2000–2024 yılları arasında dalgalı bir seyir izlemiştir. Yalova ilinin 2024 yılında 2000 yılına göre kırsal nüfusu azalmış, toplam nüfusu ve kentsel nüfusu ise artmıştır. 2000–2024 yılları arasında Türkiye, Marmara Bölgesi, Yalova ili ve Armutlu ilçesi nüfus gelişimi Tablo 6’da sunulmuştur.

Armutlu (Yalova) Bayır Mahallesi (926 Ada 20 ve 21 Parseller)

İmar Planı Araştırma ve Açıklama Raporu

Tablo 6: Türkiye, Marmara Bölgesi, Yalova İli, Armutlu İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi (2000–2024)

	2000			2007			2010		
	KENTSEL	KIRSAL	TOPLAM	KENTSEL	KIRSAL	TOPLAM	KENTSEL	KIRSAL	TOPLAM
TÜRKİYE	44.006.184	23.797.743	67.803.927	49.747.859	20.838.397	70.586.256	56.222.356	17.500.632	73.722.988
MARMARA BÖLGESİ	13.730.962	3.634.065	17.365.027	6.540.248	2.929.460	9.469.708	7.764.661	2.240.994	10.005.655
YALOVA İLİ	98.661	69.932	168.593	122.075	59.683	181.758	139.388	64.353	203.741
ARMUTLU İLÇESİ	4.221	3.637	7.858	2.577	4.633	7.210	5.134	2.692	7.826
	2015			2024					
	KENTSEL	KIRSAL	TOPLAM	KENTSEL	KIRSAL	TOPLAM			
TÜRKİYE	72.523.134	6.217.919	78.741.053	78.908.631	5.771.642	84.680.273			
MARMARA BÖLGESİ	10.124.962	761.839	10.886.801	11.335.406	745.187	12.080.593			
YALOVA İLİ	167.558	65.451	233.009	216.261	74.740	291.001			
ARMUTLU İLÇESİ	5.974	2.518	8.492	7.703	2.646	10.349			

Kaynak: TÜİK 2000 Yılı Nüfus Sayımı Sonuçları, 2007, 2010, 2015 ve 2021 Yılları ADNKS Sonuçları

Tablo 6'de gösterilen süreç içinde Armutlu ilçesinin nüfusu 2000 yılına göre 2024 yılında önemli bir artış göstermiştir. Bu nüfus artışı genel olarak kentsel nüfus üzerinde olmuştur. Kırsal nüfus üzerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

Tablo 7: Türkiye, Marmara Bölgesi, Yalova İli ve Armutlu İlçesinin Kentsel Nüfus Değişim İndeksleri (2000 – 2024)

		2000	2007	2010	2015	2024
TÜRKİYE	Kentsel	100	113	128	165	182
	Kırsal	100	88	74	26	24
	Toplam	100	104	109	116	126
MARMARA BÖLGESİ	Kentsel	100	48	57	74	189
	Kırsal	100	81	62	21	15
	Toplam	100	55	58	63	153
YALOVA İLİ	Kentsel	100	124	141	170	227
	Kırsal	100	85	92	94	120
	Toplam	100	108	121	138	183
ARMUTLU İLÇESİ	Kentsel	100	61	122	142	216
	Kırsal	100	127	74	69	74
	Toplam	100	92	100	108	151

Kaynak: TÜİK 2000 Yılı Nüfus Sayımı Sonuçları, 2007, 2010, 2015 ve 2024 Yılları ADNKS Sonuçları

Tablo 7’te Türkiye, Marmara Bölgesi, Yalova İli ve Armutlu ilçesinin toplam, kentsel ve kırsal nüfus değişimine ait indeksler verilmektedir. Bu değerlere göre en fazla düşüş Türkiye’ye ait kırsal nüfusta olmuştur. En önemli artış ise Türkiye’ye ait kentsel nüfus değerlerinde olmuştur.

Tablo 8: Yalova İline Bağlı İlçelerin Toplam, Kentsel ve Kırsal Nüfusları (2024)

İLÇELER	TOPLAM NÜFUS	KENTSEL NÜFUS	KIRSAL NÜFUS	TOPLAM NÜFUSA ORANI (%)	
				KENTSEL	KIRSAL
MERKEZ	157.499	130.979	26.520	83,16	16,84
ALTINOVA	34.090	10.432	23.658	30,60	69,40
ARMUTLU	11.827	9.135	2.692	77,24	22,76
ÇINARCIK	40.632	20.832	19.800	51,27	48,73
ÇİFLİKKÖY	56.387	48.590	7.797	86,17	13,83
TERMAL	7.447	3.821	3.626	51,31	48,69
TOPLAM	307.882	223.789	84.093	72,69	27,31

Kaynak: TÜİK 2021 Yılları ADNKS Sonuçları

Yalova ilinde yer alan ilçelerin 2024 yılı nüfusları Tablo 18’de verilmektedir. 2024 yılı itibariyle, il genelinde en fazla toplam nüfus, kentsel nüfus ve kırsal nüfusa sahip olan ilçe Merkez İlçesidir. Merkez ilçenin toplam

nüfusunun % 83,16'lık bölümünü kentsel nüfus, % 16,84'lük bölümünü ise kırsal nüfus oluşturmaktadır. Armutlu ilçesine bakıldığında ise ilçenin toplam nüfusunun % 77,24'lük bölümü kentsel nüfus, % 22,76'lık bölümü kırsal nüfustur.

Tablo 9: Armutlu Mahalle ve Köy Nüfusları (2024)

KÖY VE MAHALLE	NÜFUS
50. YIL MAHALLESİ	56
BAYIR MAHALLESİ	5.075
KARŞIYAKA MAHALLESİ	4.004
FISTIKLI KÖYÜ	1.393
HAYRİYE KÖYÜ	98
KAPAKLI KÖYÜ	883
MECİDİYE KÖYÜ	224
SELİMİYE KÖYÜ	94

Kaynak: TÜİK 2021 Yılları ADNKS Sonuçları

Armutlu ilçesi 3 mahalle ve 5 köyden oluşmaktadır. Armutlu ilçesine bağlı yerleşmelerin 2024 yılı nüfusları Tablo 9'da sunulmuştur.

1.4. ULAŞIM BAĞLANTILARI

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

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 güzergâh niteliğindedir. Yalova-Bursa bağlantısı ile Yalova'dan İç Anadolu Bölgesine ve Ege ile 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, 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 Eskihisar'a arabalı vapur seferleri yapılmaktadır. Aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi deniz yolu güzergahları arasında 140 dk ile en uzun yolculuk süresi Yalova-Sirkeci hattına, en kısa yolculuk süresi 30 dk ile Yalova-Kartal hattına aittir.

Tablo 10: Yalova Denizyolu Ulaşımı (2025)

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

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

Armutlu ilçesi coğrafi yapısı ve doğal eşikler sebebiyle güçlü bir ulaşım sistemi bulunmamaktadır. Armutlu ilçesinin ana ulaşım bağlantısı Armutlu – Yalova karayolu ve Armutlu – Gemlik karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Yalova ve diğer ilçelere ulaşım Armutlu-Yalova karayolu üzerinden sağlanırken Armutlu-Gemlik karayolu üzerinden ise O-5 Otoyolu ve Osmangazi Köprüsü bağlantısı ile İstanbul, İzmit ve Bursa illerine ulaşım sağlanmaktadır.

Ayrıca Armutlu ilçesine bir diğer önemli ulaşım aracıda deniz ulaşım sistemidir. İlçenin güneyinde bulunan İDO Deniz Otobüsü İskelesi ve İhlas Armutlu İskelesi üzerinden İstanbul Yenikapı'ya deniz otobüsleri seferleri yapılmaktadır.

Planlama alanına ulaşım ise konumu itibarıyla Armutlu – Yalova karayolu üzerinde Yalova istikametinde bulunmaktadır. Armutlu merkeze 3 km. ve Yalova merkeze 45 km. uzaklıkta yer almaktadır. (Bkz: Harita No:5 Ulaşım ağındaki Yeri)

Tablo 11: Armutlu İlçesinin Önemli İl Merkezlerine Uzaklığı

İLLER	UZAKLIK (Km.)
Yalova	48 Km.
İstanbul	226 Km.
İzmit	114 Km.
Bursa	77 Km.

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü / Mesafe Sorgulama

Tablo 12: Armutlu İlçesinin Çevre İlçelere Uzaklığı

İLÇELER	UZAKLIK (Km.)
Çınarcık	33 Km.
Termal	53 Km.
Çiflikköy	53 Km.
Altınova	70 Km.
Gemlik	47 Km.
Orhangazi	61 Km.

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü / Mesafe Sorgulama

2. KENTİN MEKÂN OLUŞUMU

2.1. TARİHSEL GELİŞİM VE ÇEVRE

2.1.1. Yalova İli Tarihi

Bölgede Anadolu kavimlerinin görülmesi M.Ö. 4000 ve 3000'li yıllara kadar dayanmaktadır. Bu dönemlerden sonra M.Ö. 1200'lu yılların başlarından itibaren bölgede egemen devlet yapısı olarak Frig Devleti görülmektedir. Bu süre zarfında bölgeye başlıca Bebryk, Thyn ve Bithyn olmak üzere birçok kavimler gelmiştir. M.Ö. 700 yıllarında Kimmerlerin akınlarıyla zayıflayan Friglerin yerine bölgede egemen Bithynler oldular. M.Ö. 300'lu yıllarda bu bölgeye Herakles, Aslepios, Nemf'ler gibi ilah ve ilaheler kaplıca bölgesindeki sanat eserlerinde görülmektedir. Roma imparatoru Justinian döneminde kilise, saray, sütunlu galeriler ve oteller yapılmıştır. Romalılar zamanında Yalova, Termal ve çevresi büyük önem kazanır. Çiftlikköy ilçe yöresinin ilk adı Pylai'dir. Yörede, Helenistik Çağ'dan Bizans Çağı'na kadar çok sayıda ve değişik zamanlara ait yazıtlar bulunmuştur.

Yalova'ya ilk akın Tük akını Osmanlı beyliği tarafından 1307 yılında gerçekleştirilmiştir. Bölgeyi Kara Yalvaçoğlu Bey 1326 yılında ele geçirmiştir. İlk yıllarda Yalakova gibi adlar verilen bölge daha sonra bugün ki adı olan Yalova adını almıştır. Bölge Orhan Bey zamanında Gazi Karamürsel'e tımara verilmiş ve 16. yüzyıldan itibaren geçişlerin güzergahı bu bölge üzerinden olması Yalova'nın önemini arttırmıştır. Su kemerleri, su terazisi, depo ve hamam kalıntıları bu döneme aittir. Evliya Çelebi Yalova ve kaplıcaları hakkında bilgi vermektedir. 1745 tarihinde İbrahim Müteferrika ve Sait Çelebi tarafından Osmanlı İmparatorluğu döneminde ilk kağıt fabrikası Yalova'da kurulmuştur.

Yalova 30 Ekim 1918 tarihli Mondros Mütarekesinden sonra Müdafai Hukuk Cemiyeti kurularak Milli Mücadelede yer alınmıştır. 1921 yılının ocak ayında TBMM hükümeti Yalova'ya kaymakam göndermiştir. 19 Temmuz 1921 yılında Yalova ve köyleri Yunan ve işbirlikçi yerli Rumların işgalinden kurtarılmıştır. 26 Ağustos 1922'de Büyük Taarruzun başlamasıyla Yalova'da 18.

ve 19. taburlar Halit Paşa komutasında düşmana son taarruzu yapar ve düşmandan temizlenen Yalova ve köyleri geri dönen Türklerin yerleşmesiyle işgalden kurtulmuş olur.

Yalova daha sonra Atatürk'ün isteğiyle 1930 tarihinde İstanbul'a bağlı bir kaza durumuna gelir. 31.5.1995 tarih ve 4109 sayılı kanun uyarınca 6.06.1995 tarih ve 550 sayılı K.H.K ile Yalova il olmuştur.

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

2.1.2. Armutlu İlçesi Tarihi

Evliya Çelebi, Seyahatnamesinde adı geçen bir koy, Armutlu'dan bahseder. Armutlu adının "Armoda veya Armodies" sözcüklerinden geldiği sanılmaktadır. Bu sözcüklerin sözlük anlamlarına bakıldığında donanma veya donanmaya gözcülük eden kimseler anlamına gelmektedir. Eski bir yerleşim merkezi olan ilçe birçok isim değiştirerek, Armutlu adını almıştır. Eski adlarından bazıları ise Enrutluk, Emrudili, Imrudili olarak bilinmektedir. İlçenin eski bir geçmişe dayanması Evliya Çelebi'nin ünlü Seyahatnamesinde 1050 senesine dayanan ve sefer ayının 9. gününe denk gelen satırlarında Mudanya ilçesine vardıklarını, oradan bir gemi ile Bozburun iskelesine geldiklerini ve bir koydan söz eder.

"Armutlu kasabası nahiyedir. Naib oturur. Subaşı Bursa Beyi tarafından tayin edilir. Kasaba düz bir sahrada; bağlı, bahçeli, etrafı Armut bahçeleri ile süslü ve bakımlıdır. Onun için Armutlu derler. Üç yüz kadar bakımlı evleri vardır ki, baştan başa kiremitle örtülüdür, Bir camii, bir hamamı üç mescidi, bir hanı, on kadar da dükkânı vardır. Suyu ve havası çok güzeldir... Bir gece orada

misafir kalıp, sabahla beraber gemicilerin haber vermesiyle acele kıyıya gelerek yine gemiye bindik. Allah'a hamdolsun, hafif bir batı rüzgarıyla Bozburun girdabından kurtulup yelkenleri açarak "Katırlı" adlı dağın dibinden "Bozburun" denilen yerde "Baba Sultan" ruhuna Fatih okuduk. Elli mil denize açılıp ilerlediğimiz vakit hava düzelerek ortalık süt liman oldu..." ünlü seyyah Evliya Çelebi Seyahatnamesindeki satırlarında bu şekilde bahsetmektedir.

Eski bir yerleşim yeri olan Armutlu, zaman içinde birkaç isim değişikliğine uğrayarak günümüzdeki adını almıştır. Eski isimlerinden bazıları içinde Enrukuk, Emrudili, İmrudili sayılabilir.

Tarihi kaynaklarda, Libyalılar'ın kaplıca bölgesinde uzun yıllar kaldıkları belirtilmektedir. Şu an bile hala Özbek Kuyu Mevkii olarak adlandırılan bölgenin isminin de Öbeklerden geldiği sanılmaktadır. Tarihi çok eskilere dayanan Armutlu, MÖ. V.yüzyıllarda Brithynia Krallığı'nın sınırları içerisinde yer almış, MÖ. I. yüzyıldan sonra Roma egemenliğine girmiştir. Roma'nın ikiye ayrılmasının ardından Bizanslıların hakimiyetine girmiş, Bizanslılar ile Selçulular arasında sürekli el değiştirmiştir. Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş yıllarında, Orhan Gazi döneminde 1320'de Osmanlı topraklarına geçmiştir. Fetih'den sonra Mudanya ve Trilye'den getirilen Türkler Armutlu'ya yerleştirilmişlerdir. Bu tarihten sonra Türkler ve Rumlar uzun bir süre birlik ve beraberlik içerisinde yaşamışlardır. Ancak Cumhuriyetin ilanı ile birlikte burada bulunan Rumlar Armutlu'dan göç etmişlerdir. Bugün Armutlu'da hiç Rum kalmamış olup, burada yaşayan Türklerin kökeni ise Mudanyalıları ile o sıralarda Rus istilası altında olan Gürcistan'dan göç eden Türkler'den oluşmaktadır.

Cumhuriyetin ilanı ile burada yaşayan Rumlar Armutludan göç etmişlerdir. Cumhuriyet döneminde de il düzenlemsiyel ilgili Osmanlı'dan kalan İdare-i Umumiye-i Vilayet Kanunu Muvakkatı kanunu ile Bursa'ya bağlı olan yöre, Bursa'nın il olmasıyla Gemlik ilçesine bağlı bir bucak olmuştur. Armutlu 31.5.1995 tarih ve 4109 sayılı kanun uyarınca 6.06.1995 tarih ve 550 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile İlçe statüsü kazanarak Yalova İline bağlanmıştır.

3. FİZİKSEL YAPI – ÇEVRESEL KAYNAKLAR

3.1. TOPOGRAFİK DURUM

Yalova İli Armutlu yarımadasının kuzey kıyıları ve Samanlı Dağları'nın denize bakan kuzey eteklerinde alçak bir tepede kurulmuştur. Tepeler genel olarak Yalova'nın güneyinde bulunmaktadır. Birçok tepenin bulunduğu bu dağlık arazilerde Samanlı Dağları'nın en yüksek noktası Beşpınar Tepesi'dir (926 m.). En yüksek noktalar güney ve güneybatı kesimleridir. Şehir, kuzeydeki kıyı alanında alçak bir sahada yer almaktadır.

Yalova'nın jeomorfolojik özelliklerinden kısaca bahsetmek gerekirse, Yalova şehri kıyıları girintili ve çıkıntılı bir özellik göstermez. Sahil şeridi dar olmakla birlikte, doğal plaj özellikleri görülmektedir. Yalova şehri, deniz kıyılarındaki düzlükler dışında eğimli bir araziye sahiptir. Şehirde özellikle kıyılarda denizden ortalama yükseklik 3 metredir. Şehrin kıyısından yamaçlara çıkıldıkça bu oran yani yükselti kademeleri artmaktadır. Bu jeomorfolojik özellikler şehrin yayılış alanı dahil olmak üzere gelişim yönlerini belirlemektedir.

Armutlu ilçesi topografik açıdan değerlendirildiğinde Yalova ilinin en yoğun orman alanlarının bulunduğu dağlık bir bölgedir. İlçe genel olarak eğimli bir araziye sahiptir. İlçenin güneyi ve batısı Marmara denizi ile çevrilidir. Bu konumu itibari ile kıyı yerleşim yeri olarak özellik göstermektedir.

İlçe merkezinin konumlandığı alan ise genel olarak eğimli alanların daha az olduğu, kıyı yapı ve tesislerinin kullanımına imkan sağlanabildiği bölgenin güney kesiminde görülmektedir. Kent gelişimini genel olarak sahil hattı boyunca göstermektedir.

Halihazır harita alanı sınırları içerisinde yapılan eğim analizine göre çalışma alanının tamamı % 10-90 arası eğimli alanlardan oluşturmaktadır. (Bkz:Harita No:6 Eğim Durumu)

3.2. İKLİM VE YAĞIŞ DURUMU

Armutlu ilçesinin bağlı olduğu Marmara bölgesinin doğusunda yer alan Yalova ilinin iklimi, Makro-klima tipi olarak; Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. Yalova iklimi, bazı dönemlerde karasal iklim özelliklerini yansıtmaktadır. Yalova bölgesinde kuzeyden ve güneyden gelenlerle, sakin nitelikli olmak üzere başlıca üç tür hava akımı egemendir. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır.

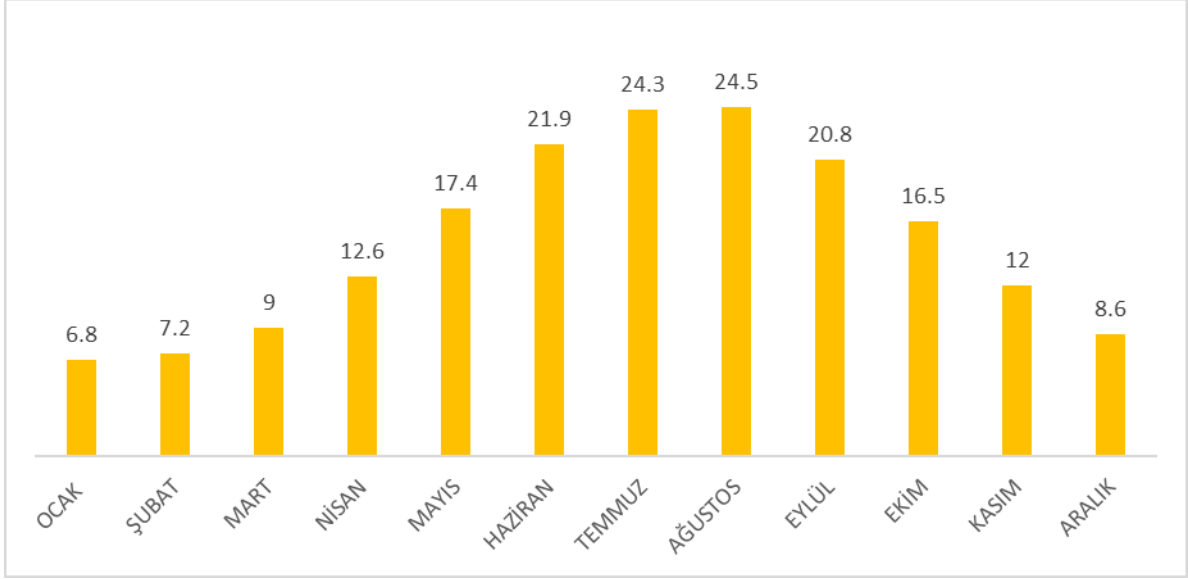
Yalova ilinde ortalama sıcaklık değerinin en yüksek olduğu ay 30.1 °C ile ağustos ayı, en düşük sıcaklık ise 3.7 °C ile Ocak ayıdır. İlde ortalama yağış miktarının en fazla olduğu ay 105 mm ile Aralık ayı, en az olduğu ay ise 22.0 mm ile Temmuz ayıdır.

Tablo 13: Yalova Meteoroloji İstasyonu Verileri (1991-2024)

AYLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
ORTALAMA SICAKLIK (°C)	6.8	7.2	9.0	12.6	17.4	21.9	24.3	24.5	20.8	16.5	12.0	8.6
ORTALAMA EN YÜKSEK SICAKLIK (°C)	10.3	11.2	13.5	17.6	22.5	27.1	29.8	30.1	26.2	21.1	16.3	12.0
ORTALAMA EN DÜŞÜK SICAKLIK (°C)	3.7	3.9	5.2	8.3	12.8	16.9	19.1	19.6	16.1	12.7	8.4	5.5
ORTALAMA GÜNEŞLENME SÜRESİ (SAAT)	1.9	3.1	4.3	5.6	7.3	8.4	9.1	8.3	6.8	4.7	2.7	1.4
ORTALAMA YAĞIŞLI GÜN SAYISI	15.77	13.47	13.57	11.10	8.47	6.83	4.10	3.87	8.10	12.03	11.77	15.40
AYLIK ORTALAMA YAĞIŞ MİKTARI (MM)	84.6	68.7	73.9	51.3	39.0	47.4	22.0	34.5	52.9	93.7	75.9	105.0

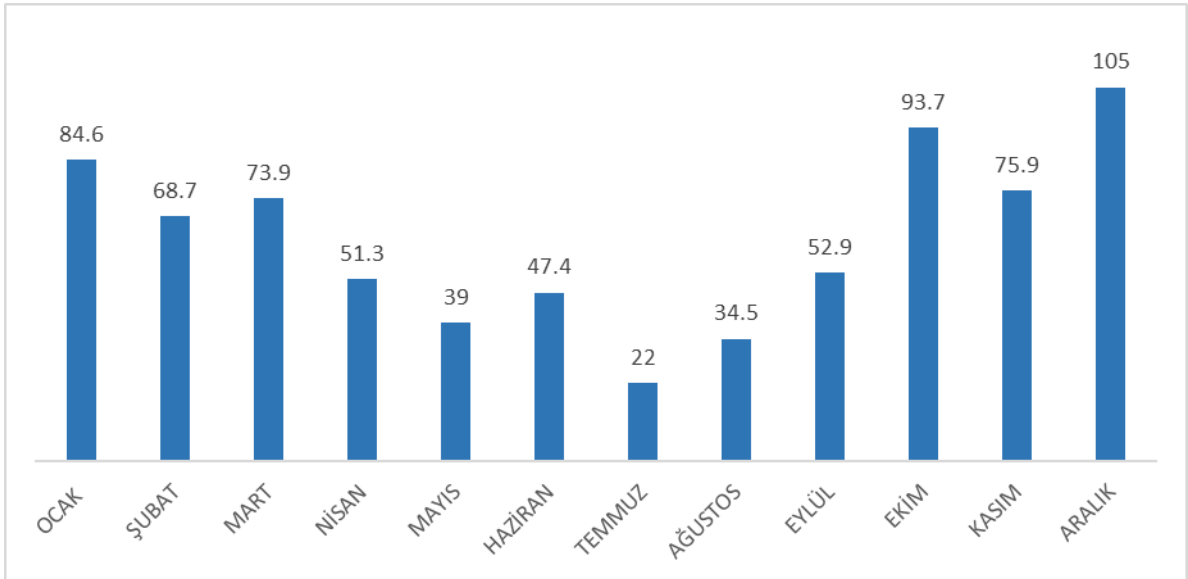
Kaynak: Yalova Meteoroloji İstasyon Müdürlüğü, 2024

Meteoroloji Genel Müdürlüğü 1931-2024 yılları arası yıllık ortalama sıcaklık değerlerini incelediğimiz zaman ortalama sıcaklık değerinin en düşük olduğu tarih 22.02.1985, en yüksek olduğu tarih ise 27.06.2007 yılıdır. Bu tarihlerde ölçülen en düşük sıcaklık değeri -11.0 °C iken en yüksek sıcaklık değeri 42.1°C'dir.

Grafik 1: Ortalama Sıcaklık Değerleri

Kaynak: Yalova Meteoroloji İstasyon Müdürlüğü, 2024

Meteoroloji Genel Müdürlüğü 1991-2024 yılları arası yıllık ortalama yağış miktarlarını incelediğimiz zaman Yalova ili en az yağışı (22.0 kg/m^2) Temmuz ayında, en fazla yağışı ise (105.0 kg/m^2) Aralık ayında almıştır. Ayrıca günlük toplam en yüksek yağış miktarı 10.09.1981 tarihinde 181.9 kg/m^2 olarak gerçekleşmiştir. En yüksek kar ise 19.02.2008 tarihinde 50.00 cm olarak ölçülmüştür.

Grafik 2: Ortalama Yağış Miktarı

Kaynak: Yalova Meteoroloji İstasyon Müdürlüğü, 2024

Yalova iline ait aylık ortalama rüzgâr hızları, en hızlı rüzgâr yönü ve en hızlı rüzgâr hızı ile esme sayılarına göre hâkim rüzgâr yönü incelenmiştir. Yalova'da ortalama rüzgar hızı 1,82 m/sn. olup, **hakim rüzgar yönü ise kuzeybatıdır.**

Aylara göre ortalama rüzgâr hızı 1,1 ile 2,6 m/s arasında değişmektedir. Yıllık ortalama en hızlı rüzgâr hızı ise 1.82 m/s'dir. En hızlı rüzgârın estiği yön kuzeybatı yönüdür. Rüzgâr hızı en düşük olarak 13,2 m/s ile mart ayında ve en yüksek olarak 20,0 m/s ile mayıs ayında gerçekleştiği görülmektedir. Esme sayıları toplamına göre hâkim yönünün 142 esme sayısı ile Nisan ayında ve yıllık hâkim rüzgâr yönünün ise 1168 esme sayısı ile kuzeybatı yönünde gerçekleştiği görülmektedir.

3.3. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Yalova ilinde kıyılar girintili çıkıntılı bir özellik göstermemektedir. İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Samanlı dağlarının 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. Ormanlar ilin yaklaşık % 5'ini kaplar. Ormanlık alanlarda genellikle kayın, meşe, gürgen, kızılçık, kestane ve ıhlamur ağaçları görülür.

Genel itibarıyla ile özgü bitki örtüsü olan makilik, meyve ağaçlarının bulunduğu ağaçlık alanlar ve zeytinlikler mevcuttur. Ağaçlık alanlarda at kestanesi, meşe, akçaağaç alan dahilinde görülen ağaçlardır. Güneyde orman alanı bulunmaktadır.

Armutlu ilçesinde genellikle bitki örtüsü olarak zeytinlik, makilik alanlar ve fundalık alanlarla kaplı orman alanları görülmektedir.

3.3.1 Orman Durumu

T.C. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Yalova Orman İşletme Müdürlüğü E-1815016 sayılı yazısında "... orman durumunun incelenmesi sonucunda Orman sayılmayan yer olarak tespit edilmiş olup;

1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlanmasında herhangi bir sakınca olmadığı hususunda..." denilmektedir.

3.4. JEOLJİK DURUM, DEPREM, AKARSULAR, TAŞKIN DURUMU, TOPRAK KABİLİYETİ, SULAMA

3.4.1. Jeolojik – Jeoteknik Durum

Yalova İli Armutlu İlçesi Bayır Mahallesinde Kalan Sanayi Alanının İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu 18.10.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma; Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi sınırında kalan 1 adet 1/5000 ölçekli G21-C-23-C ve 1 adet 1/1000 ölçekli G21-C-23-C-4-D nolu hâlihazır haritalarda sınırı belirtilen 6.26 ha yüzölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt çalışması olup yapılan mikrobölgeleme etüt çalışmaları ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesi amaçlanmıştır.
2. Sondaj çalışmaları; toplam derinliği 31.50 m olan 3 adet sondaj kuyusu açılmıştır. Jeofizik Çalışmalar kapsamında; 2 profil boyunca Sismik kırılma etütleri (SİS), 2 profilde çok kanallı yüzey dalgası ve 3 noktada mikrotremör ölçümü yapılmıştır.
3. Yalova ilinin 1/100.000 ve 1/25000 ölçekli çevre düzen planı bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanı, 29.05.2018 tarihinde onaylanmış olan Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında *sanayi ve depolama bölgesi*, olarak planlanmıştır. İnceleme alanında daha önceden yapılmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı bulunmamaktadır. Ayrıca inceleme alanında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.
4. İnceleme alanı eğimli bir topoğrafyaya sahip olup eğim değeri genellikle %10-50 olup şev kesimlerinde %90'a kadar yükselmektedir.
5. İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre Fıstıklı graniti oluşturmaktadır.
6. **İnceleme alanında yapılan tüm çalışmalar neticesinde alanın jeolojisini oluşturan birimlerin zemin ve kaya seviyeleri ile bu seviyelerin jeoteknik özellikleri belirlenmiştir. Elde edilen bu verilere göre inceleme alanının jeolojisini oluşturan fıstıklı granitine ait Granit-Granitoyit seviyeleri ise kaya birim olarak değerlendirilmiştir.**

7. İnceleme alanındaki hâkim kaya türü olarak bazaltlardan oluşan birimin RQD değerleri % 0-60 aralığında değişmekte olup bu değerler göre alanın temel jeolojisini oluşturan kaya birimler “çok kötü-kötü-orta kaliteli” ve “tamamen ayrılmış-çok fazla ayrılmış-orta derecede ayrılmış” olarak değerlendirilmiştir.
8. Fıstıklı granitine ait granit-granitoyit ait biriminin tek eksenli basınç değeri 281.50-307.30 kgf/cm² aralığında bulunmuş olup “düşük dayanımlı” ve nokta yükleme değeri 10.05-11.35 kgf/cm² aralığında bulunmuş olup “düşük dayanımlı” kaya birimler olarak belirlenmiştir.
İnceleme alanının temel jeolojisini Fıstıklı Granitine ait granit-granitoyitlerden oluşturması nedeniyle inceleme alanında şişme problemi beklenmemektedir.
İnceleme alanının temel jeolojisini Fıstıklı Granitine ait granit-granitoyitlerden oluşturması nedeniyle inceleme alanında oturma problemi beklenmemektedir.
İnceleme alanında gözlenen granit-granitoyit seviyelerinde karstik boşluğa rastlanılmamıştır.
9. Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan ‘**Türkiye Deprem Tehlike Haritası**’ baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “**Türkiye Bina Deprem Yönetmelik**” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
10. İnceleme alanında yapılan sismik kırılma çalışmalarından elde edilen maksimum kayma modülü (G_{max}) değerlerine göre zemin; 1. tabaka için “Orta Sağlam Zeminler” olarak, 2. tabaka için “Çok Sağlam Zeminler” olarak değerlendirilmiştir.
İnceleme alanında yapılan sismik kırılma çalışmalarından elde edilen Dinamik Elastisite Modülü (E_d) değerlerine göre zemin; 1. tabaka için “Orta Sağlam Zeminler” olarak, 2. tabaka için “Çok Sağlam Zeminler” olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yapılan sismik kırılma çalışmalarından elde edilen Bulk Modülü (K) değerlerine göre zeminin sıkışma direnci; 1. tabaka için “Az” olarak, 2. tabaka için “Yüksek” olarak değerlendirilmiştir.
İnceleme alanında yapılan mikrotremor çalışmalarından elde edilen zemin büyütme (H/V) ve zemin hakim titreşim periyodu (T_0) değerlerine göre tehlike düzeyleri; $A(DÜŞÜK)$ olarak tanımlanmıştır.
İnceleme alanında yapılan sismik kırılma çalışmalarından elde edilen V_{s30} değerleri; 865-887 m/sn aralığında, MASW çalışmalarından elde edilen V_{s30} değeri ise; 877-885 m/sn aralığındadır. Elde edilen V_{s30} değerleri 2019 Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde tanımlanan yerel zemin sınıfı tablosuna göre değerlendirildiğinde zemin sınıfları ZB olarak belirlenmiştir.
11. İnceleme alanının temel jeolojisini Granit-Granitoyit seviyelerinin oluşturması ve açılan kuyularda yeraltı suyunun bulunmaması nedeniyle inceleme alanında sıvılaşma riski beklenmemektedir.

12. İnceleme alanında MTA heyelan envanteri haritasında da inceleme alanı ve yakın çevresinde gelişmiş heyelan vb. kütle hareketleri bulunmamaktadır.

Ancak inceleme alanının batı sınırında eskiden taş ocağı olarak kullanılan büyük şevler bulunmaktadır. Dolayısıyla bu şevlerin üst seviyelerinde gözlenen kaya bloklarında kaya düşme riski gözlenmiştir. Ayrıca, inceleme alanında eğim değerinin >%10 olduğu eğimli kesimlerde yapılacak kontrolsüz kazılarda kaya birimlerin üst seviyelerinde ayrışma seviyelerinde yüzeysel akma türü stabilite problemleri ile karşılaşılabilir.

13. İnceleme alanında bulunan mevsimsel akış gösteren derelerin yağışlı dönemlerde taşkın riskine karşı planlama öncesi güncel **DSİ görüşü alınmalı ve alınacak görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.**
14. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik ve mikrotremor çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu inceleme alanı,

✓ **Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)**

✓ **Önlemler Alan 2.3 (ÖA-2.3) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Alanlar)**

Önlemler Alanlar-2.1. (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında, jeolojisini Fıstıklı Granitinin oluşturduğu ve eğim değerinin %10-20 olduğu alanlar **Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)** olarak tanımlanmıştır. Yapılan çalışmalar ve detaylı incelemeler neticesinde birimlerin genel olarak ve mevcut durum itibarıyla doğal ve yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Birimlerin mühendislik özellikleri incelendiğinde özellikle eğimli alanlarda yapılacak derin ve kontrolsüz kazı ve temel açma çalışmalarında kaya niteliğindeki kısımlarında duraysızlık oluşturabilecek stabilite problemleri gelişebilecek niteliktedir. Bu alanlarda gelişebilecek stabilite sorunları alınabilecek mühendislik tedbirleriyle önlenilebileceği kanaatine varılmış olup yerleşime uygunluk haritalarında bu alanlar **ÖA-2.1** simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- ✓ Yapılacak kazılar ve planlanacak yapılar dikkate alınarak, yamaç boyunca bina yükleride dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak stabiliteyi sağlayacak önlem projelerinin yamaç boyunca uygulanması gerekmektedir.
- ✓ Mevcut kazı şevleri ve kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ✓ Kazı öncesi yol, altyapı, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlanmalıdır.

- ✓ Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulandıktan sonra planlamaya gidilmelidir.
- ✓ Yer altı, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- ✓ Farklı oturmada kaynaklı bina hasarlarını önlemek için binalar tek tip homojen (aynı litolojik özellikte) birimlere taşıtılmalıdır.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) ile yamaç boyunca bina yükleride dahil edilerek stabilite analizleri, zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenerek gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- ✓ Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda bulunan tüm derelerle ilgili **güncel DSİ görüşü alınmalı ve alınacak görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.**
- ✓ **Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.**

Önlemler Alanlar-2.3 (ÖA-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi ve Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında jeolojisini Fıstıklı Granitinin oluşturduğu ve yüksek eğimli bu alanlarda gözlenen kaya birimlerin kırık ve çatlaklı yapıda olmasına bağlı olarak ana kayadan koparak düşme riskine sahip kaya blokları yer almaktadır. Ayrıca yüksek eğimli alanda altere seviyelerde ana kaya üzerinde gelişen küçük ölçekli yüzey akmaları görülmektedir. Dolayısıyla bu alanlarda, sismik aktivite durumunda veya derin kazı çalışmalarında yüzeysel akmaların ve kaya düşme tehlikesi yaşanabilecek olup yerleşime uygunluk açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi ve Stabilite Sorunlu Alanlar (Önlemler Alan 2.3)” olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda beklenen kütle hareketleri aşağıda verilmiş olan mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varılmış olup yerleşime uygunluk haritalarında bu alanlar ÖA-2.3 simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve etkileyecek dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenerek uygulanmalıdır.
- ✓ Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı ve bu alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- ✓ İnceleme alanında ve alan dışında inceleme alanının etkiler niteliği olan düşme riskine sahip kaya blokları ıslah edildikten ve kaya düşmesi riski ortadan kaldırıldıktan sonra plan uygulamasına geçilmelidir.

- ✓ Bu alanlarda parsel bazında önlem alınması yeterli olmayacağından bölge bazında gerekli koruma önlemlerinin bütünsellik içinde alınması gereklidir. Stabilité analizleri sonucunda önlem projeleri geliştirilirken sadece parsel bazında değil yamaç boyunca ve yapıların stabilité güvenliği de gözetilecek şekilde bütünlüklü bir yaklaşım oluşturulmalıdır.
 - ✓ Yapılaşma öncesi eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
 - ✓ Bu alanlarda kazık ve istinat benzeri önlem alınmadan parsel sınırlarında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - ✓ Yüzey ve atık suları yapı temellerini ulaşmasının engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
 - ✓ Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam kaya seviyelerine ve aynı jeolojik-jeoteknik özellikteki birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
 - ✓ Her türlü kazı, çevredeki yolların, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlandıktan sonra yapılmalıdır.
 - ✓ Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilité problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
 - ✓ Zemin temel etütlerinde temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile (şişme, oturma, taşıma gücü vb.)ye yönelik uygun stabilité analizleri (kinematik analiz, limit denge vb) detaylı olarak irdelenmeli ve olası stabilité sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
 - ✓ Yapılacak her türlü yapı için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
15. İnceleme alanında yapılacak yapılar için “**Afet Bölgelerinde yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik**” hükümlerine uyulmalıdır.

Bu çalışma, “**Yalova İli Armutlu İlçesi Bayır Mahallesinde Kalan Sanayi Alanının İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etütlerinin ve Raporlarının Hazırlanması İş**” olup, yapılan mikrobölgeleme etüt raporu zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir. (Bkz:Harita No:7 Jeolojik Yapı)

3.4.2. Deprem Durumu

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

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

Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan **‘Türkiye Deprem Tehlike Haritası’** baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **“Türkiye Bina Deprem Yönetmelik”** esaslarına titizlikle uyulmalıdır. (Bkz:Harita No:8 Deprem Durumu)

3.5. D.S.İ. DURUMU

Armutlu (Yalova) (Bayır Mahallesi) (926 ada 5 parsel ve 927 ada 5 parsel) İmar Planı Çalışmaları ile ilgili taşkın durumu ve DSİ Genel Müdürlüğü'nün diğer faaliyetleri ile ilgili T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü'nün E-1518732 sayılı yazısında;
“... kurumumuzca projesi yürütülen ya da planlaması yapılan herhangi bir proje sahası içerisinde kalmamaktadır....” denilmektedir.

3.6. TOPRAK KABİLİYETİ

Yalova Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-2663140 yazısında;

"... Talep, İl Toprak Koruma Kurulu'nun 25/08/2021 tarih ve 2021/8 sayılı oturumunda görüşülmüş; Kurul Kararının 1. Maddesinde Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi, 926 ada 3, 4, 5 parsellerin tamamı ile 927 ada 5 parsel nolu taşınmazın 12.163,52 m²lik kısmı olmak üzere toplam 33.861,40 m² alanın tarım dışı kullanımı Bakanlığın onaylaması koşuluyla uygun görülmüştür...." denilmektedir. (Bkz:Harita No:9 Toprak Kabiliyeti)

3.7. SİT ALANLARI, TESCİLLİ YAPILAR VE VARLIKLAR

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 06.08.2021 tarih ve E-1600161 sayılı yazısında;

"...Konuya ilişkin olarak müdürlüğümüz arşivinde ve yerinde yapılan inceleme sonucunda hazırlanan 05.08.2021 tarih ve 873044 kayıt numaralı uzman raporunda bahse konu 926 ada 1,2,3,4,5,6 parsel ile 927 ada 5 parselin tescil kaydının olmadığı ve herhangi bir sit alanında kalmadığı anlaşılmış olup imar planı yapılmasında müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır...." denilmektedir.

3.8. MADEN KAYNAKLARI

MTA Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Yalova İli Maden Haritası'na göre çalışma alanı ve çevresinde demir (Fe) kaynakları yer almaktadır. (Bkz. Harita No:10 Maden Kaynakları).

4. ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI

4.1. ULAŞIM – HABERLEŞME

4.1.1. Ulaşım

Planlama alanı olan 926 ada 20 ve 21 parseller T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü tarafından temin edilen 77-50 K.K. Nolu (Karamürsel-Orhangazi)(575-01) D.Y.A-(Yalova-Bursa) İl Sn. İl Yolunun 55+800 Km.sinde kalmaktadır.

4.1.2. Haberleşme

Armutlu ilçesinde haberleşme hizmetleri PTT, Türk Telekom ve GSM şirketleri aracılığıyla sürdürülmektedir. Planlama alanında haberleşme ile ilgili herhangi bir sıkıntı bulunmamaktadır.

4.2. ENERJİ

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. 28.07.2021 tarih ve 13300 sayılı yazısında “... yapılan inceleme neticesinde Yalova İli Armutlu İlçesi Bayır Mahallesi 926 ada 1-2-3-4-5 nolu parseller ile 927 ada 5 parsel üzerinde şirketimize ait alt ve üst yapımız olmadığı tespit edilmiş olup söz konusu parseller üzerinde ‘İmar Planı’ yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır...” denilmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı E.2418674 sayılı yazısında “... söz konusu çalışma alanına ait yazı eki harita ve koordinatlar incelenmiş olup sınırları belirtilen alanda kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır...” denilmektedir.

4.3. ALTYAPI

Armutlu ilçesinde tüm yapılar ve tesisler içme suyu şebekesine bağlı olup kanalizasyon şebekesi bulunmakta, ancak atık sular arıtılmadan deşarj edilmektedir.

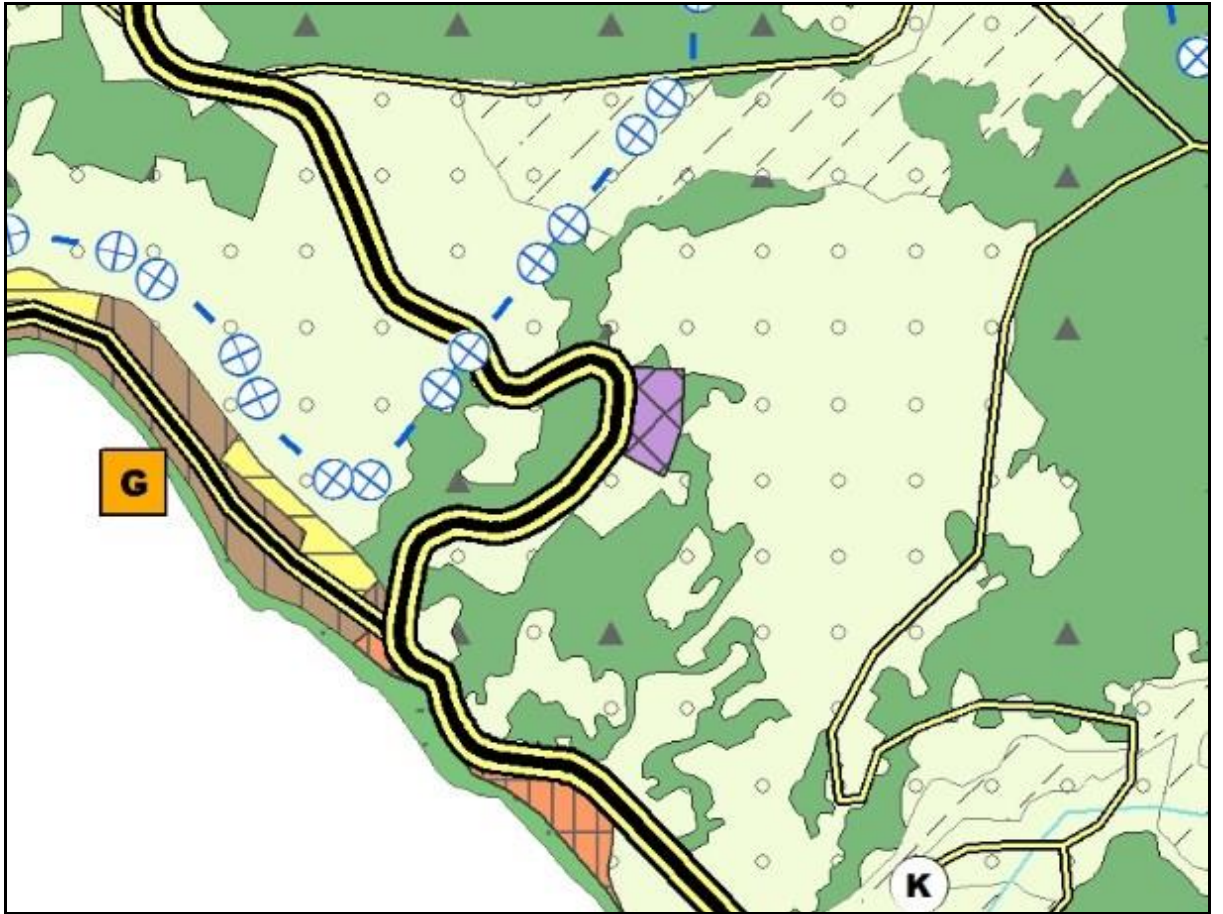
Yalova'da katı atıklar Armutlu belediyesinin de içinde bulunduğu 2008 yılında oluşturulan "Yalova Katı Atık Birliği (YAKAB) tarafından yönetilmektedir. Armutlu ilçesinde sıvı atıklar ise belediye tarafından idare edilmektedir.

5. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı mülkiyet durumu incelendiğinde 926 ada 21 parselin şahıs mülkiyeti ve 926 ada 20 parselin ise hazine adına tescillenmiş olduğu görülmektedir.

6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.05.2018 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Sanayi ve Depolama Alanı" olarak plan kararı getirilmiştir.



Resim 1: Yalova İli 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan Hükümlerinde; “Sanayi ve Depolama Alanı” ile ilgili aşağıdaki uygulama hükümleri yer almaktadır;

8.4.3. SANAYİ VE DEPOLAMA BÖLGESİ

8.4.3.1. BU ALANLARDA, SANAYİ TESİSLERİ İLE ENDÜSTRİYEL HAMMADDE VE ÜRETİM MALZEMELERİ İLE BİTKİSEL VE HAYVANSAL ÜRÜNLER İÇİN, AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI İLE BUNLARIN İHTİYACI OLAN AÇIK VE KAPALI OTOYOLAR, GARAJLAR VE ALTYAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.

8.4.3.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; MEVZUAT, TÜR, TEKNOLOJİ VB. UNSURLAR DİKKATE ALINARAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.4.3.3. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BU ALANLAR, YERLEŞİMLERİN ÖZ KAYNAKLARI DİKKATE ALINARAK, KULLANIM TÜRLERİNE GÖRE “SANAYİ” YA DA “DEPOLAMA” OLARAK AYRIŞTIRILABİLİR.

8.4.3.4. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, AYNI DEPOLAMA ALANI İÇİNDE YER ALABİLECEK SANAYİ HAMMADDE VE ÜRETİM MALZEMELERİ İLE BİTKİSEL VE HAYVANSAL ÜRÜNLERİN AYRI BÖLGELERDE DEPOLANMALARINA YÖNELİK KARARLAR ÜRETİLECEKTİR.

8.4.3.5. BU ÇEVRE DÜZENİ PLANININ ONAY TARİHİNDEN ÖNCE KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİNDE YER SEÇMİŞ VE İMAR PLANLARI MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ SANAYİ ALANLARINDA, ONAYLI İMAR PLANLARI İLE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP BU ALANLARDA ENDÜSTRİYEL YAPILAŞMADA YOĞUNLUK ARTIŞI GETİRECEK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ/REVİZYONU VE İLAVESİ YAPILAMAZ. BU TÜR SANAYİ TESİSLERİNDE KİRLİLİĞİ ÖNLEYİCİ HER TÜRLÜ TEDBİRİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

8.4.3.6. BU ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA ÖNERİLEN SANAYİ ALANLARININ, ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ (OSB) OLARAK GELİŞTİRİLMESİ İÇİN, İLGİLİ İDARELERCE, BİLİM, SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI NEZDİNDE GİRİŞİMDE BULUNULABİLİR. BU TÜR ALANLAR, İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK OSB YER SEÇİMİ KESİNLEŞTİRİLDİĞİ TAKDİRDE, BU ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN “OSB ALANI” OLARAK KULLANILABİLİR. YER SEÇİMİ TAMAMLANAN OSB ALANLARINA İLİŞKİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR BU PLANIN VERİTABANINA İŞLENMEK ÜZERE SAYISAL ORTAMDA BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

8.4.3.7. YENİ OLUŞACAK SANAYİ TESİSİ TALEPLERİNİN BU PLANLA BELİRLENMİŞ ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ VE SANAYİ ALANLARINA YÖNLENDİRİLMESİ VE AYNI SANAYİ FAALİYET TÜRLERİNİN BİR ARAYA GETİRİLMESİ SAĞLANACAKTIR.

8.4.3.8. BU ÇEVRE DÜZENİ PLANININ ONAYINDAN SONRA, İHTİYAÇ DUYULABİLECEK OLAN SANAYİ ALANLARI, BU ÇEVRE DÜZENİ PLANININ KORUMA KULLANMA DENGELERİNİ GÖZETEN İLKE KARARLARI KAPSAMINDA, ÖNCELİKLE 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ TOPRAK NİTELİĞİNİN DÜŞÜK OLDUĞU ALANLARDA, BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI'NIN VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK, ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ STATÜSÜNDE VEYA MİNİMUM 10 HEKTAR ALANA SAHİP OLACAK SANAYİ ALANLARI ŞEKLİNDE OLUŞABİLECEKTİR. İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENECEK BU TÜR ALANLARIN BAKANLIKÇA UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE BU ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILACAKTIR.

8.4.3.9. KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI İÇİNDE VEYA KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI İLE BÜTÜNLÜK OLUŞTURAN KONUMDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINDA BULUNAN TESİSLER, EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAMASININ ARDINDAN, BU PLANDA ÖNERİLEN SANAYİ BÖLGELERİ İLE MEVCUT YA DA YER SEÇİMİ YAPILAN YENİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNE TAŞINACAKTIR. SANAYİ KULLANIMI SONA EREN BU ALANLARDA, BU ÇEVRE DÜZENİ PLANININ KORUMA, GELİŞME VE PLANLAMA HEDEF VE İLKELERİYLE ÇELİŞMEYEN VE YERLEŞME İÇİN BERLİRLENEN KABUL NÜFUSUNU AŞMAYACAK ŞEKİLDE KENTSEL YERLEŞİM ALANI AMAÇLI İMAR PLANLARI HAZIRLANABİLİR VE BU PLANLAR BAKANLIK GÖRÜŞÜ ALINARAK BU ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANABİLİR. ONAYLANAN PLANLAR VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE SAYISAL ORTAMDA BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. KENTSEL YERLEŞİM ALANI KULLANIMINA DÖNÜŞTÜRÜLEN BU ALANLAR YENİDEN SANAYİ ALANI OLARAK KULLANILAMAZ. TESİSİN EKONOMİK ÖMRÜNÜN DOLMASI NEDENİYLE SANAYİ KULLANIMI SONA EREN BU ALANLARDAN KENTSEL YERLEŞİM ALANLARINDAN KOPUK OLARAK OLUŞMUŞ OLAN MÜNFERİT SANAYİ ALANLARINDA İSE, TİCARİ VE SANAYİ AMAÇLI DEPOLAR, KENTSEL SERVİS ALANLARINDA YAPILABİLECEK YAPILAR YER ALABİLECEK OLUP BU YAPILARIN FONKSİYON TÜRÜNE GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA EMSAL DEĞERLERİ BELİRLENEbilir.

8.4.3.10. BU ALANLARDA KURULACAK SANAYİ VE DEPOLAMA TESİSLERİNDE, TÜRRLERİNE GÖRE "İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" UYARINCA SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR.

8.4.3.11. BU ALANLARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMELİK AMACIYLA ALINACAK ÖNLEMLER İLE BİRLİKTE, ATIK SULARIN BERTARAFINDA "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" NİN "TEKNİK USULLER TEBLİĞİ" NDE BELİRTİLEN KRİTERLER SAĞLANACAKTIR.

8.4.3.12. BU ALANLARDA YER ALACAK TESİSLERİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİNE (ÇED) TABİ OLMASI HALİNDE, ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

8.4.3.13. BU ALANLARDA YER ALACAK VE TÜRRLÜNE GÖRE ARITMA TESİSİ BULUNDURMASI GEREKEN SANAYİ TESİSLERİNE, ARITMA TESİSİ YAPILIP DEVREYE GİRMEDEN YAPI KULLANMA YA DA İŞLETME İZNİ VERİLEMEZ. İŞLETMEDE OLUP DA ARITMA TESİSİ BULUNMAYAN VE TÜRRLÜNE GÖRE ARITMA TESİSİ BULUNDURMASI GEREKEN SANAYİ TESİSLERİNDE İSE İŞ TERMİN PLANINA GÖRE ARITMA TESİSLERİ YAPILMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR.

8.4.3.14. BU ALANLARDA, NİTELİĞİ GEREĞİ YER ALAMAYAN, "TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELERLE, AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ, İTHALİ, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜK" TE TANIMLANAN MADDELERİN ÜRETİMİ, ATIK BERTARAFI, DEPOLANMASI, TESİS YERSEÇİMİ, İZİN VE RUHSATA İLİŞKİN HER TÜRRLÜ İŞ VE İŞLEMLERİ, İLGİLİ MEVZUATI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANDIKTAN SONRA YAPILABİLİR. ONAYLANAN PLANLAR VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE SAYISAL ORTAMDA BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. SÖZ KONUSU TESİSLER/TESİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

8.4.3.15. GEÇİCİ TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN VE ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALAN MADEN SANAYİLERİ, ÖNCELİKLE BU PLANDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINA

YÖNLENDİRİLECEKTİR. ANCAK, İŞLETME İZNİ ALINAN MADEN SAHALARINDA ÇIKARILAN MADENLERİN İŞLENMESİ AMACIYLA GEREK DUYULACAK SANAYİ TESİSLERİNİN, ZORUNLU OLARAK MADEN SAHASI İÇİNDE YER ALMASININ GEREKTİĞİ DURUMLARDA, BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, BAKANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINARAK, GEREKLİ İZİN VE ONAYLAR TAMAMLANDIKTAN SONRA MADEN SAHASI İÇİNDE YAPILABİLİR.

8.4.3.16. ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEPOLAMA ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA, MEVCUT PLAN KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

8.4.3.17. YENİ YER SEÇİMİ YAPILACAK OLAN DEPOLAMA ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

Ayrıca Plan Hükümlerinde Karayolu Kenarında Yapılacak Yapı ve Tesisler hakkında şu madde yer almaktadır.

8.7 KARAYOLU KENARINDA VEYA DİĞER KARA ULAŞIM GÜZERGÂHLARINDA YAPILACAK YAPI VE TESİSLER

8.7.1. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE, 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK İLE 5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8.7.2. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN SORUMLULUĞUNDAKİ KARAYOLU KENARINDAKİ YAPILAŞMALARDA İLGİLİ MEVZUATTA BELİRLENMİŞ OLAN STANDARTLARDAN AZ OLMAMAK ÜZERE, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.

8.7.3. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN PLANLANACAK YENİ DEVLET YOLLARININ KENT İÇİ GEÇİŞLERİNDE, KAMULAŞTIRMA SINIRININ, O YOLUN ÇEVREYE VERECEĞİ OLUMSUZLUKLARI GÖZ ÖNÜNE ALACAK ŞEKİLDE GENİŞ TUTULMASI SAĞLANACAKTIR.

8.7.4. KARAYOLU KENARINDA VE DİĞER KARA ULAŞIM GÜZERGÂHLARINDA, MEVZUATA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE SERVİS, AKARYAKIT, LPG VE ŞARJ İSTASYONLARI VE BUNLARLA BÜTÜNLEŞİK OLMAK KOŞULUYLA KONAKLAMA TESİSİ, YEME İÇME TESİSİ, TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR VB. GİBİ KARAYOLUNA HİZMET VERECEK TESİSLER YER ALABİLİR.

8.7.5. ZORUNLU OLMASI HALİNDE, BU TESİSLERİN TARIM ARAZİLERİNDE YER ALABİLMESİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA GERÇEKLEŞEBİLİR.

8.7.6. KARAYOLU KENARINDA VE DİĞER KARA ULAŞIM GÜZERGÂHLARINDA YAPILACAK YAPI VE TESİS ALANLARINDA, İMAR PLANLARININ İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANMASINI MÜTEAKİP UYGULAMAYA GEÇİLİR. BU ALANLARDA: MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 2.000 M² EMSAL (E) = 0,50 OLACAKTIR.

B. SENTEZ**7. ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Yalova'nın en batısında yer alan Armutlu, hem sağlık turizmi hem de kıyı turizmiyle öne çıkan bir ilçedir. Yerleşmenin büyük bölümü Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "Termal Turizm Merkezi" olarak ilan edilmiştir.

Armutlu İlçesi, Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 3. Kademe Alt Merkez olarak belirlenmiştir. İlçenin topoğrafik yapısına bağlı olarak Yalova Merkez'e ve Çınarcık'a ulaşım imkânlarının sınırlı olması sebebiyle ilçenin diğer merkezlerle bağlantısı kısıtlanmıştır.

Armutlu' nun turizm potansiyeli ve sahil kenti olması dikkate alınarak, ilçe kıyısında sahil bandının aktif olarak kullanımına yönelik günübirlik turizm alanları, kentsel yeşil alanlar ve tercihli kullanım alanları planlandığı görülmektedir.

Armutlu ilçesinin neredeyse tamamını kaplayan ormanlar eko-turizm ve yayla turizmi açısından önemli bir potansiyele sahiptir.

Kıyı turizminin aktif olarak yürütüldüğü ilçede, yaz ve kış mevsimleri arasında nüfusta önemli değişimler yaşanmaktadır. Bölgede termal turizm potansiyelinin yanında kıyı turizmi potansiyelinin de olması Armutlu İlçesi'ni her mevsim yaşanılabilir kılmaktadır. Hem yaz hem de kış mevsimi için devamlılığı olan turizm sektörü, yerleşmeyi sadece tek mevsimde yaşanacak nüfus artışından kurtaracak önemli bir etkidir.

Armutlu ilçesinde altyapı faaliyetlerinde kullanılması amacıyla, konumu ve yakın merkezlere erişilebilirliği dikkate alınarak yerleşim alanları dışında beton santralinin yer alacağı sanayi alanı planlanmıştır.

Yalova-Armutlu arası ana ulaşımı sağlayan 1. Derece yol statüsünde olan karayolu güzergahı bulunmaktadır.

C. GENEL YAKLAŞIM, PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Armutlu (Yalova) Bayır Mahallesi (926 ada 20 ve 21 parseller) İmar Planı çalışması hazırlanırken, toprak kabiliyeti, dere yatakları, jeolojik veriler gibi fiziki belirleyicilerin yanı sıra gelişme yönleri, yarırtımcı ve belediyenin talepleri ve ilgili kurum görüşleri kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ile şehircilik ilke ve prensipleri göz önünde tutularak imar planlama kararları oluşturulacaktır.

Planlama çalışmalarında, makroform, ulaşım, kullanım kararları, onanlı üst ve alt ölçekli plan kararları ve yasal kısıtlayıcılar ile devamlılık ve bütünlük ilkesi esas alınacaktır.

8. PLANLAMA ALANI ANALİZİ

8.1. KONUMU VE ARAZİ YAPISI

Planlama alanı, Marmara Bölgesi'nde Yalova ili, Armutlu ilçesi, Bayır Mahallesi , Yılandar mevkiî sınırlarında kalmakta olup, 926 ada 20 ve 21 parselleri kapsamaktadır.

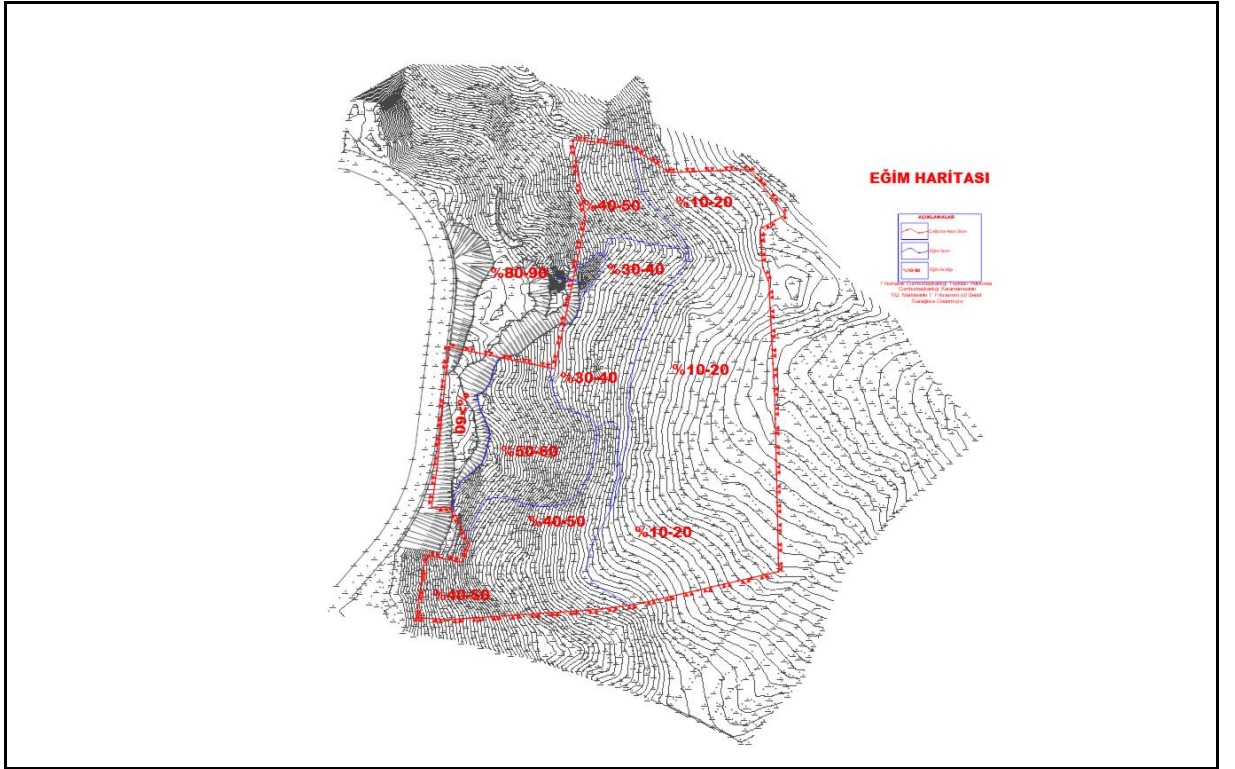


Resim 2: Uydu Görüntüleri

Planlama alanı yaklaşık olarak 1.5 ha.lık yüzölçümüne sahiptir. Çalışma alanı Nato yolu üzerinde kent merkezinin doğusunda yer almaktadır.

Bu alan Yalova Merkeze 56 km., Gemlik Merkeze 37 km., Armutlu Belediyesine 6.3 km., Turyol Armutlu İskelesine 6.3 km. mesafede ilçe merkezinin doğusunda konumlanmaktadır.

Çalışma alanı kent çeperi dışında Yalova – Armutlu Karayolu üzerinde eğimli arazi üzerinde bulunmaktadır. Alan genel olarak çorak bir arazi yapısına sahiptir.



Resim 3 : Eğim Haritası

Bu alan eğimli bir topoğrafyaya sahip olup eğim değeri genellikle %10-50 olup şev kesimlerinde %90'a kadar yükselmektedir. Çalışma alanı 241,5 – 203,0 kotları arasında konumlanmıştır.

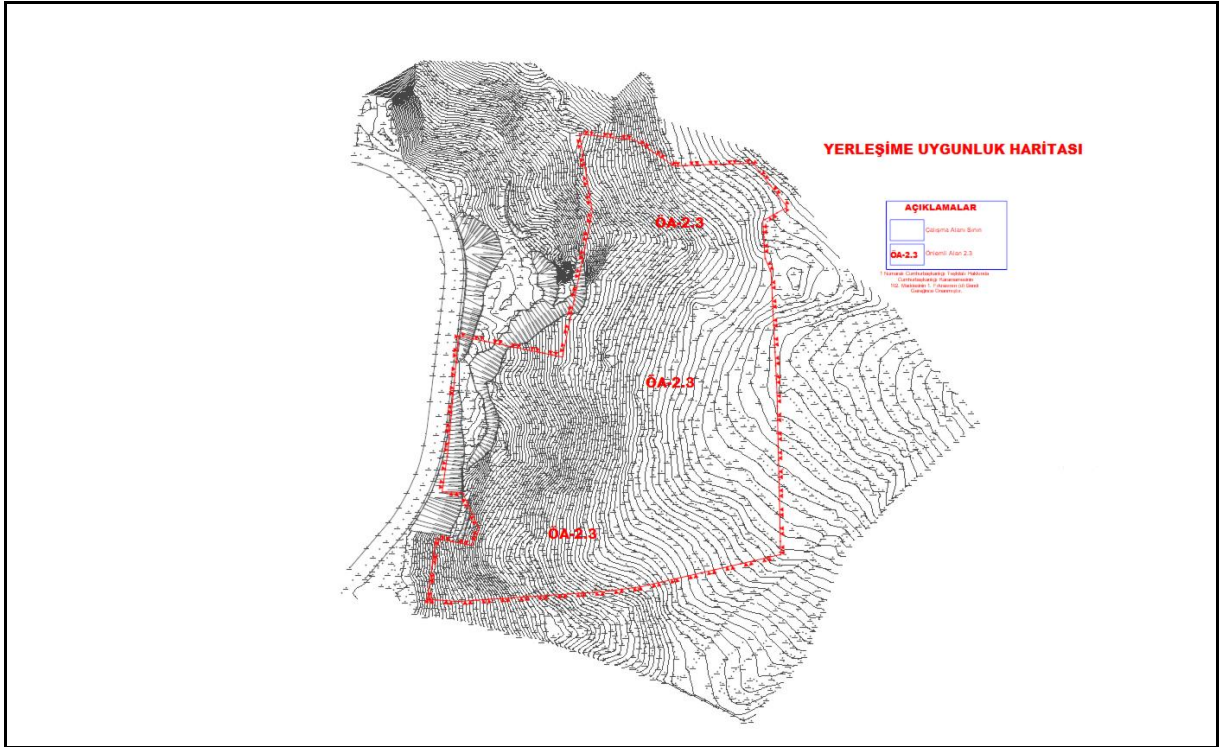
8.2. JEOLJİK-JEOTEKTİK ETÜT

Yalova ili jeolojik durumu incelendiğinde 1. Derece deprem kuşağında kaldığı görülmektedir.

Yalova İli Armutlu İlçesi Bayır Mahallesinde Kalan Sanayi Alanının İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu 18.10.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik ve mikrotremor çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi sonucu inceleme alanı aşağıda belirtilen önlemleri alan sınıfında kalmaktadır.

- ✓ Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar)
- ✓ Önlemleri Alan 2.3 (ÖA-2.3) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Alanlar)



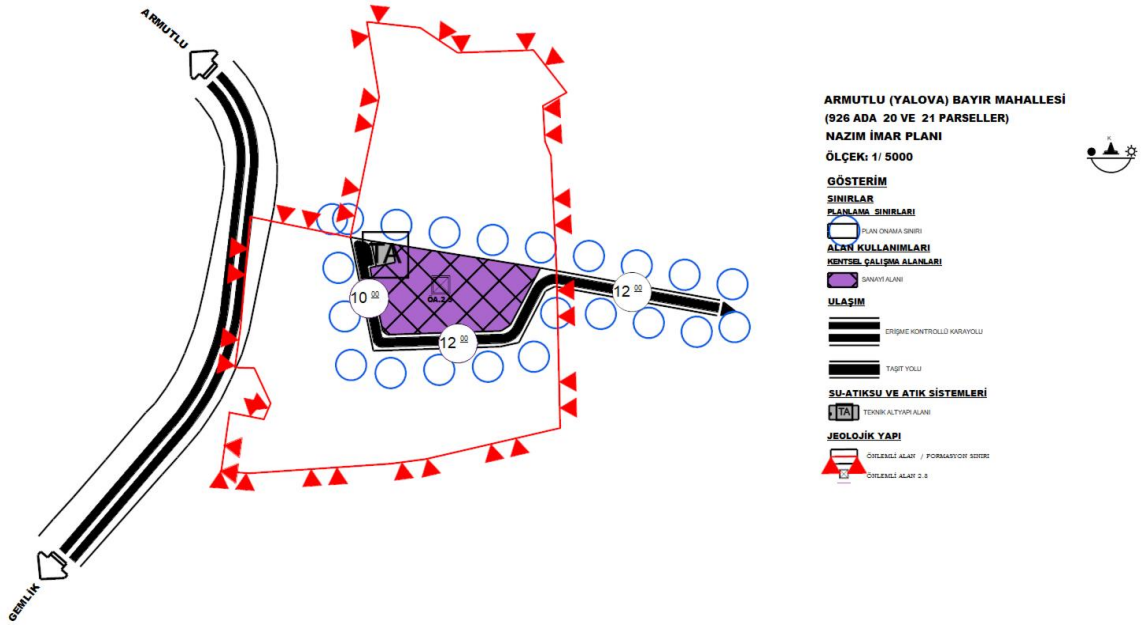
Resim 4 : Yerleşime Uygunluk Haritası

9. PLAN KARARLARI

9.1. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Armutlu (Yalova) Bayır Mahallesi (926 Ada 20 ve 21 Parseller) Nazım İmar Planı bölgedeki Sanayi Alanı ihtiyacına yönelik olarak hazırlanmıştır.

- 926 Ada 21 Parsel Sanayi Alanı olarak planlanmıştır.
- 926 Ada 20 Parsel ise Teknik Altyapı Alanı olarak plan kararı getirilmiştir.
- Planlama alanının doğusundan kadastral yol üzerinden giriş sağlanacaktır.
- Yalova – Armutlu Karayolu üzerinden giriş bağlantısı verilmemiştir.
- Ulaşım hattı 12 mlik. Taşıt Yolu 926 ada 6, 20 ve 21 Parsel üzerinden sistem oluşturulmuştur.
- 926 ada 20 parsel ile 927 ada 5 parsel arasında 10 m.lik Taşıt yolu cep otopark ile bitirilerek plan kararı getirilmiştir.

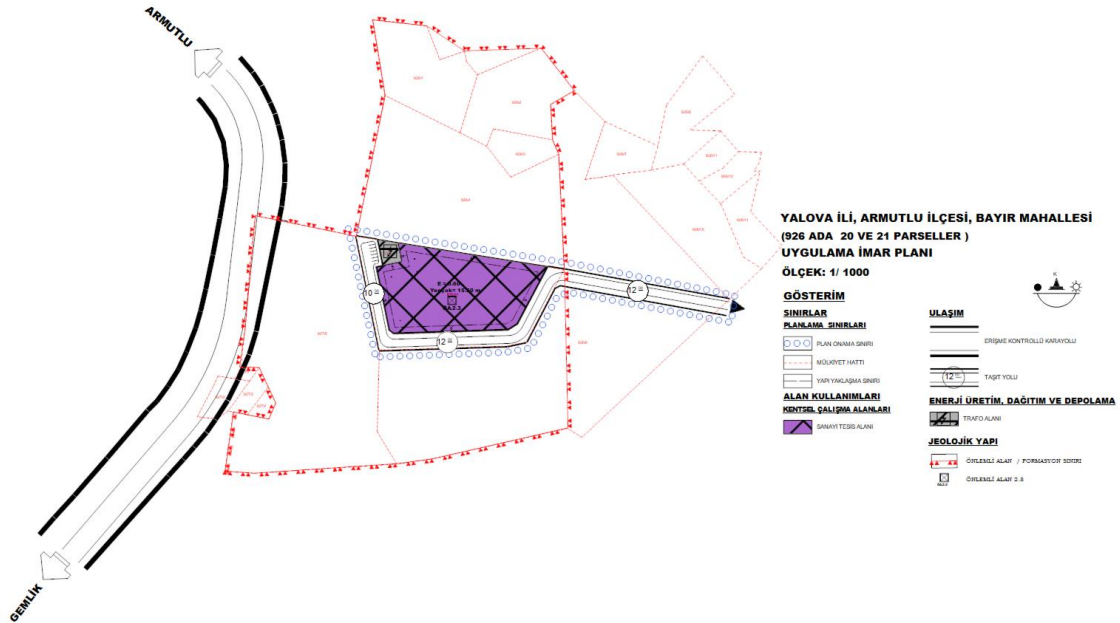


Resim 5 : 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

9.2. UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Armutlu (Yalova) Bayır Mahallesi (926 Ada 20 ve 21 Parseller) Uygulama İmar Planı bölgedeki Sanayi Alanı ihtiyacına yönelik olarak Nazım İmar Planı Kararları doğrultusunda hazırlanmıştır.

- 926 Ada 21 Parsel Sanayi Alanı olarak planlanmıştır.
- Sanayi Alanının yapılaşma koşulları E: 0.60 Yençok: 15.50 m. Olarak belirlenmiştir.
- Planlama alanının doğusundan kadastral yol üzerinden giriş sağlanacaktır.
- 926 Ada 20 Parsel ise Teknik Altyapı alanı ve 12m.lik Taşıt Yolu olarak plan kararı getirilmiştir.
- Yalova – Armutlu Karayolu üzerinden giriş bağlantısı verilmemiştir.
- Ulaşım hattı 12 m.lik. Taşıt Yolu 926 ada 6, 20 ve 21 Parsel üzerinden sistem oluşturulmuştur.
- 926 ada 20 parsel ile 927 ada 5 parsel arasında 10 m.lik Taşıt yolu cep otopark ile bitirilerek plan kararı getirilmiştir.



Resim 6 : 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Tablo 14: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Tablosu

Alan Adı	Adet	Alan (m ²)	Oran (%)
Sanayi Alanı	1	6656	0.45
Trafo Alanı	1	257	0.02
Yol		7829	0.53
Toplam		14742	1.00

9.3. PLAN HÜKÜMLERİ

1. YALOVA İLİ, ARMUTLU İLÇESİ, BAYIR MAHALLESİ (926 ADA 20 VE 21 PARSELLER) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU İLE İMAR PLANINA ESAS HAZIRLANAN VE İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANAN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLAR VE EKLERİ BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDAKİ UYGULAMALARDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 18.10.2021 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN YALOVA İLİ ARMUTLU İLÇESİ BAYIR MAHALLESİNDE KALAN SANAYİ ALANININ İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.
3. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, "3194 SAYILI İMAR KANUNU" VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞİ) İLE YALOVA İLİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. 10.08.2005 TARİH VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYINLANAN "İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" E UYULACAKTIR.
6. KARAYOLLARINDAN GİRİŞ VE ÇIKIŞ YAPILAN YAPI ALANLARINDA, 15.05.1997 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN VE İLGİLİ MADDESİ 06.01.1998 TARİH VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYINLANARAK DEĞİŞTİRİLEN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7. SANAYİ ALANLARI

- 7.1.** İÇERİSİNDE SANAYİ TESİSLERİ İLE SANAYİYE HİZMET VERMEK ÜZERE DİĞER YAPI VE TESİSLERİN DE YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 7.2.** BU ALANLARDA, NİTELİĞİ GEREĞİ “TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELERLE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ İTHALİ TAŞINMASI SAKLANMASI DEPOLANMASI KULLANILMASI YOK EDİLMESİ DENETLENMESİ ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜK” KAPSAMINDA KALAN TESİSLER DIŞINDA HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSİ VE BU TESİSLERE HİZMET VERECEK DİĞER YAPI VE TESİSLER YE ALABİLİR.
- 7.3.** BU ALANLARDA KURULACAK TESİSLERDE, TÜRLERİNE GÖRE “İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK” UYARINCA SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR.
- 7.4.** BETON SANTRALİ YAPILACAK ALANDA VE DİĞER SANAYİ ALANLARINDA; RUHSAT AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILARAK VAZİYET PLANINA İŞLENECEK VE BÖLGENİN İKLİM YAPISINA GÖRE AĞAÇLANDIRMA YAPILACAKTIR.
- 7.5.** ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDAKİ FAALİYETLER İÇİN “ÇED OLUMLU BELGESİ” VEYA “ÇEVRESEL ETKİLERİ ÖNEMSİZDİR” BELGESİNİN ALINMASI VE ÇED RAPORLARINDAKİ TAAHHÜTLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 7.6.** BU ALANLARDA YER ALACAK SANAYİ TESİSLERİNİN ATIK SU ARITMA TESİSİ OLUŞTURMASI ZORUNLUDUR.
- 7.7.** OTO PARK İHTİYACININ PARSELİN KENDİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KARŞILANMASI ZORUNLUDUR.
- 7.8.** BU ALANLARDA;
YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL:0.60 YENÇOK: 15.50 M.DİR.

8. TRAFİK ALANLARI

- 8.1.** PLAN SINIRI İÇERİSİNDE YER ALAN TRAFİK VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARINDA ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAKTIR. TEKNİK ALT YAPI ALANLARI SU DEPOSU VB. TEKNİK ALT YAPI KULLANIMLARINI İÇERE BİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI İSE BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR.

10. KURUM GÖRÜŞLERİ

EK 1: ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

EK 2: ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI

EK 3: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI – KOCAELİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ

EK 4: ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ – YALOVA KADASTRO VE MÜLKİYET ŞEFLİĞİ

EK 5: TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI – DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

EK 6: YALOVA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

EK 7: ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI – MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

EK 8: YALOVA VALİLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

EK 9: YALOVA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

EK 10: KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

EK 11: Yalova İli Armutlu İlçesi Bayır Mahallesinde Kalan Sanayi Alanının İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

EK 12: ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

Evrak Tarih ve Sayısı: 28/07/2021-13300

**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Sayı : -
Konu : Yalova Armutlu Bayır Mah 926 ada 1,2,3,4,5 ve 927 ada
5 parsel Hk

T.C.
ARMUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Karşıyaka Mah, Armutlu Meydanı, No.1
Armutlu/YALOVA

İlgi : 26/07/2021 tarihli ve Bila sayılı yazı,

İlgi yazı ile Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi, 926 ada, 1-2-3-4-5 no'lu parseller ile 927 ada, 5 parsel üzerinde "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" yapılacağı belirtilerek Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi, 926 ada, 1-2-3-4-5 no'lu parseller ile 927 ada, 5 parsel üzerinde Şirketimize ait alt ve üst yapılarımız olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu parseller üzerinde "İmar Planı" yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKİRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni

e-imzalıdır

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü

e-imzalıdır

ARMUTLU BELEDİYESİ	
EVRAK KAYIT NO:	1395
TARİHİ:	30/07/2021
BİRİMİ:	imar ve şeh. ul

30/07/2021

EK 13: ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI

Tam ekrandan çıkmak için [Esc] tuşuna basın



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Ettit ve Proje Daire Başkanlığı



Sayı : 26106802-622.02 - E.2418674
Konu : Görüş ve Teklifler

ARMUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : Armutlu Belediye Başkanlığı (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)'nın 07/07/2021 Tarih ve 1501 Sayılı Yazısı

İlgi yazı ile Yalova ili Armutlu ilçesi Bayır Mahallesi sınırları içerisinde yazıda belirtilen muhtelif parsellerde 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına ilişkin Kuruluşumuz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederiz.

[E-İmzalı]
Selim Uğraş FENDOĞLU
Daire Başkan Yardımcısı V.

[E-İmzalı]
Musa CİHAN
Daire Başkanı V.

ARMUTLU BELEDİYESİ	
EVRAK KAYIT NO:	1383
TARİHİ:	29/07/2021
BİRİMİ:	İmar ve Şehircilik

Gökmen YILMAZ
Belediye Başkan Yardımcısı

29/07/2021

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Adres : Bilkent Plaza A-2 Blok
06800, Bilkent/ANKARA
Telefon : 0 (312) 297 20 00
Faks : 0 (312) 266 0733-34
İnternet Adr. : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Şule KARATATAR ÇİÇEK
Başmühendis
Telefon : (312) 297 3123
e-Posta : sulek.cicek@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.genelmudurluk@hs01.kep.tr

Sayfa 1 / 1

EK 14: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI – KOCAELİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ



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



Sayı : E-95741949-165.02.02-1600161

06.08.2021

Konu : Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi,
926 Ada, 1, 2, 3, 4, 5 Parsel ile 927 Ada, 5
Parsel İçin Uygulama İmar Planı (77.01.87)

ARMUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 17.07.2020 tarihli ve 1240/2867 sayılı yazınız.
b) 05.03.2021 tarihli ve 1188214 sayılı yazımız.
c) 07.07.2021 tarihli ve E-56301338-754-804/1500 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazı ile, Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ekli haritada sınırları işaretli olan alanda Yalova İli, 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları da dikkate alınarak sanayi kullanımlarına (beton santrali, küçük sanayi, imalat, depolama vb.) yönelik 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanacağından kurum görüşü sorulmuştur. İlgi (b) yazımızla plan çalışması yapılacak alanın bir bölümü ve çevresinde 2863 sayılı Kanun kapsamında korunması gerekli kültür varlığı tespit ve tescil çalışmalarının devam ettiği, alanda Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılacak detaylı incelemenin ardından konuya ilişkin nihai görüşün iletileceği bildirilmiştir. İlgi (c) yazı ile aynı yer alan, Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi, Yalova İli, 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Sanayi Alanı" olarak belirlenen 926 ada, 1, 2, 3, 4, 5 parsel ile 927 ada, 5 parsel sayılı ana taşınmaz niteliği "Hali Arazisi" olan taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanacağı belirtilerek bahse konu parseller hakkında kurum görüşü sorulmaktadır.

Konuya ilişkin olarak Müdürlüğümüz arşivinde ve yerinde yapılan inceleme sonucunda hazırlanan 05.08.2021 tarih ve 873044 kayıt numaralı uzman raporunda, bahse konu 926 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6 parsel ile 927 ada, 5 parselin tescil kaydının olmadığı ve herhangi bir sit alanında kalmadığı anlaşılmış olup, imar planı yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır. Ancak yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların derhal durdurularak 2863 sayılı Kanun'un 4' üncü maddesi gereği en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne haber verilmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

ARMUTLU BELEDİYESİ	
EVRAK KAYIT NO:	1505
TARİHİ:	18/08/2021
BİRİMİ:	İmar ve Şeh. M. D.

Gökmen KARACAAZ

Belediye Başkanı Yardımcısı

Eda KARACA

Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

18/08/2021
Mevzuat Hükümleri Dahilinde
Tetkik Edilmiş Olan
Gereğini Rica Ederim

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 4F11B639-45D1-447A-B1E9-B884C0833A21

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

Kozluk Mahallesi, İstasyon Caddesi, Eski Gar Binası, Kat 2, İzmit - KOCAELİ
Telefon: (0 262) 323 29 26 Faks: (0 262) 323 29 36
e- mail: ktvk41@kulttur.gov.tr KEP: kocaelikultur.kurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Çiğdem ZÜLFİKAR
Kültür ve Turizm Uzmanı



EK 15: ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ – YALOVA KADASTRO VE MÜLKİYET ŞEFLİĞİ



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
Yalova Orman İşletme Müdürlüğü
Yalova Kadastro ve Mülkiyet Şefliği

Sayı : E-33043255-255.99-1815016

Konu : Orman Durumu (Armutlu Belediyesi)

ARMUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : Armutlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07.07.2021 ve 1503 tarihli yazısı.

07.07.2021 tarih ve 1503 Sayılı yazınız İncelenmiş olup, Yalova İli Armutlu İlçesi, Bayır mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı sınırları alanında kalan taşınmazlar ilgili orman durumunun incelenmesi sonucunda Orman sayılmayan yer olarak tespit edilmiş olup; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planlanmasında herhangi bir sakınca olmadığı husunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Murat KOÇLUK
İşletme Müdürü

Ek: İnceleme Raporu ve Harita (2 Sayfa)

ARMUTLU BELEDİYESİ
EVRAK KAYIT NO: 1438
TARİHİ: 09/08/2021
BİRİMİ: İmar ve Şehircilik

Gökmen YILMAZ
Belediye Başkan Yardımcısı
09/08/2021
Mevzuat Hükümleri Dahilinde
Tetkik Edilmiş Olup
Bilgi İçin: Özkan OLCAY
Mevsimlik İçi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: FCCE1A26-9BC3-4D82-9214-98DEAEB2B302 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>
Yalova Kadastro ve Mülkiyet Şefliği Bilgi için: Özkan OLCAY
Telefon No: Belge Geçer No: Mevsimlik İçi
e-nosta: internet adresi



EK 16: TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI – DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



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



Sayı : E-48376342-754-1518732

Konu : Yalova Armutlu Bayır Mahallesi 926 ada
1,2,3,4 ve 5 parseller ile 927 ada 5 parsel
hk.

ARMUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 07.07.2021 tarihli ve 1504 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda özetle; Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 926 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parsel sayılı taşınmazlar ile 927 ada 5 parsel sayılı taşınmaz alanı için 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanacağından bahisle kurum görüşümüz istenmektedir.

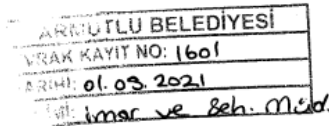
Söz konusu alan yazımız ekli 1/25.000 ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiş olup kurumumuzca projesi yürütülen ya da planlaması yapılan herhangi bir proje sahası içerisinde kalmamaktadır. Söz konusu parsel alanlarının topoğrafik yapısı nedeniyle yüzeysel yağış sularından kaynaklı taşkın drenaj problemleri yaşanabileceğinden bu alanda yapısal faaliyet düşünülmesi durumunda gerekli taşkın drenaj önlemleri alınmalıdır.

Gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşaatı 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 çeşme, pınar, kaynak vb.'nin korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" 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.

Gereğini arz ederim.

Şahin CENGİZ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı V.

Ek: 1/25.000 Ölçekli Harita Görüntüsü



Gökmen YILMAZ
Belediye Başkan Yardımcısı
01.03.2021
Mevzuat Hükümleri Dahilinde
Tetkik Edilmiş Olup,
Gereğini Rica Ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 0CFBD852-13EB-4589-ABAA-A5644C3A4CAF Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: DSİ 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duacıları / BURSA Bilgi için: Eren COŞKUN
Telefon No : Belgegeçer No : Mühendis
Kep Adresi: dsi.1blemud@hs01.kep.tr Elektronik Akr: www.dsi.gov.tr Telefon No: (0224) 266 50 00



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



Sayı : E-48376342-754-862737

08.01.2021

Konu : Yalova-Armutlu-Bayır Mah. İmar Planı

ARMUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

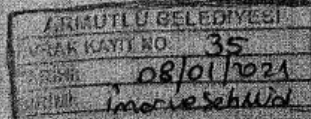
İlgi : 17.11.2020 tarihli ve 33846934-1238/2865 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; Yalova ili, Armutlu ilçesi, Bayır Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ekli haritada sınırları işaretli olan alanda üst ölçekli "Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" kararları da dikkate alınarak sanayi kullanımlarına (beton santrali, küçük sanayi, imalat, depolama vb.) yönelik 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanacağından bahisle Kurum görüşünüz istenmektedir.

Söz konusu alan yazımız ekli 1/25.000 ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiş olup Kurumumuzca projesi yürütülen ya da planlaması yapılan herhangi bir proje sahası içerisinde kalmamaktadır. Plan sınırının batısından Sarpın Dere geçmektedir. Dere şev üstünden itibaren en az 25 metre koruma bandı bırakılmalı, dere yatağına herhangi bir atık veya malzeme dökülmemelidir, dere yatağına malzeme akışını önleyici tedbirler alınmalı, derenin doğal akış kesiti korunmalı ve şev stabilitesini azaltacak çalışmalardan kaçınılmalıdır. Ekli uydu görüntüsünde A ile işaretli kısımlarda bölgenin topoğrafik yapısı nedeniyle yüzeysel yağış sularından kaynaklı taşkın drenaj problemleri yaşanabileceğinden bu alanda yapısal faaliyet düşünülmesi durumunda gerekli taşkın drenaj önlemleri alınmalıdır.

Gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşaatı aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek çeşme, pınar, kaynak vb./nin korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyu olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.



Osman NEDAN
Belediye Başkan Yard.

Kenan AKYÜREK
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

1 - Harita (1 adet)

08/01/2021
Mevzuat Hükümleri Dahilinde
Tatvik Edilmiş Olup
Gereğini Rica Ederim

Belge Doğrulama Kodu: WKDLPWIN

Adres: DSİ 1. Bölge Md. Ankara Cd. No:221 Dışçınar / BURSA

Telefon No: Belge Gözet No:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-cbys>

Bölge İmza Onay: Faruk
YILDIRIM
Mühendis

Telefon No: 0224 340 50 00

EK 17: YALOVA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-87682878-327.01-863994

28.04.2021

Konu : Mobil beton santrali kurulumu hak.

ARMUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi : a) 01.02.2021 tarihli ve E-56301338-115-106/245 sayılı yazınız.
b) 01.03.2021 tarihli ve E-87682878-327.01-347060 sayılı yazınız.
c) Bakanlığımızın (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü) 19.03.2021 tarihli ve E-11968226-045.01-541732 sayılı yazısı.
ç) Bakanlığımızın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 01.04.2021 tarihli ve E-53276502-305.02-646437 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazıda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 56. maddesinin 5. fıkrasında yer alan kamuya ait alanlarda yapılacak olan yapılarla ilgili hükme dayanarak Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" ve "Orman Alanı" olarak gösterilen alanlarında kalan ilimiz Armutlu İlçesi Bayır Mahallesi 894 ada 3 parsel numaralı taşınmaz üzerinde rüzgar enerji santrallerinin yapımında kullanılmak üzere geçici olarak kurulmak istenen mobil beton santralinin yapı ruhsatına tabi olup olmadığı, sanayi alanı dışında imarlı ya da imarsız bir alana geçici olarak kurulup kurulamayacağı konularında kurum görüşümüz istenmiştir.

İlgi (b) yazı ile Bakanlığımızdan (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü) konuya ilişkin görüşleri istenmiş olup, ilgi (c) yazıda Bakanlığımız (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü) ve ilgi (ç) yazıda Bakanlığımız (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından görüşleri bildirilmiştir.

İlgi (b), ilgi (c) ve ilgi (ç) yazı örnekleri ekte gönderilmiş olup; iş ve işlemlerin Bakanlığımız görüşleri doğrultusunda değerlendirilmesi ve yürütülmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Ümit YILMAZ

Vali a.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

Ek:

- 1 - İlgi (b) yazı örneği. (2 sayfa)
2 - İlgi (c) yazı örneği. (3 sayfa)
3 - İlgi (ç) yazı örneği. (3 sayfa)

ARMUTLU BELEDİYESİ
EVRAK KAYIT NO: 837
TARİHİ: 29.04.2021
BİRİMİ: İmar ve Şeh. Bld.

Mustafa TOKAT
Belediye Başkanı
29.04.2021
Mevzuat Hukukleri Dahilinde
Tetkik Edilmiş Olun
Gereğini Rica Ederim

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 4A6EC93B-286F-45A4-BD32-382CAF53EF46

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

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

Bilgi için: Necdet YILDIZ

Belgegeçer No : (226) 813 83 58 e-posta : yalova@csb.gov.tr

Şehir Plancısı

İnternet Adresi : <http://www.yalova.csb.gov.tr> UETS Adresi: 35893-73981-46107

Telefon No:(226) 813 69 61-



EK 18: ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI – MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : E-53276502-305.02-646437

01.04.2021

Konu : Mobil beton Santrali HK.

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Yalova Valiliğinin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 01.03.2021 tarihli 347060 sayılı yazısı.
b) Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 19.03.2021 tarihli ve E-11968226-045.01-541732 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile Armutlu Belediye Başkanlığının 01.02.2021 tarihli 106/245 sayılı yazısı ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 56/5 inci maddesi hükmü uyarınca Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" ve "Orman Alanı" olarak gösterilen alanlarında kalan Armutlu İlçesi Bayır Mahallesi 894 ada 3 parsel numaralı taşınmaz üzerinde rüzgar enerji santrallerinin yapımında kullanılmak üzere geçici olarak kurulmak istenen mobil beton santralinin yapı ruhsatına tabi olup olmadığı, söz konusu santralin sanayi alanı dışında imarlı ya da imarsız bir alana geçici olarak kurulup kurulamayacağı konularında görüş istenildiğinden bahişle kamuya ait alanlarda kamu kurumlarınca veya çeşitli işletme modelleri ile ya da doğrudan özel sektör tarafından yapılan rüzgar enerji santrali ve geçici olarak kurulan beton ve asfalt santrallerinin yapı ruhsatına tabi olup olmadığı ile söz konusu santrallerin sanayi alanları dışında imar planı bulunan veya bulunmayan alanlarda geçici olarak kurulup kurulamayacağı konularında Bakanlığımız görüşü istenilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde ilgi (a) yazı konusu taşınmazın Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)'nda "Tarım Alanı"nda ve "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" sınırları içerisinde kaldığı anlaşılmıştır.

1/50.000 ölçekli ÇDP'nin 7. Genel Hükümler başlığı altında; "7.35. nolu plan hükmünde "Planlama alanında yer alacak beton santrallerinin öncelikle planda belirlenmiş olan sanayi alanlarına yönlendirilmesi esastır. Ancak ihtiyacı olması halinde bu alanların yer seçimi; söz konusu alanların kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının içinde ya da bu alanlara bitişik olmaması, su kaynakları koruma alanları içerisinde ve herhangi bir koruma statüsü bulunan bir alanda yer almaması, tarımsal arazi vasfının düşük olması ile bölgede yer alacak tesislerin birbirine bitişik konumda olması esasları dikkate alınarak, ilgili valilik ve/veya il belediyesi koordinatörlüğünde kurulacak olan, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı İl Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin yer aldığı komisyonca belirlenebilir. Yer seçimi yapılan bu alanların imar planları, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanır. Seçilmiş alanlara ilişkin onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Bu alanlarda çevre kirliliğini önleyici her tür önlemin alınması ve ortak arıtma tesisleri oluşturulması esastır." hükmü ile,

"8.1.6. Kültür ve Turizm Koruma Ve Geliştirme Bölgeleri/Turizm Merkezleri" başlığı altında, "8.1.6.1. Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde bu planla yeni kullanım kararı getirilmemiş olup bu alanlarda resmi kurumlarca verilmiş olan bu plana altlık teşkil eden kurum görüşleri, onaylı planlar, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar, orman alanları ve tarım alanları işlenmiştir. Bu alanlarda, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde ve turizm merkezlerinde imar planlarının hazırlanması ve onaylanmasına ilişkin yönetmelikte tanımlanan, yürürlükte bulunan ve yürürlüğe girecek olan her ölçekteki planlar geçerlidir." hükmü yer almaktadır.

Belge Doğrulama Kodu : ESRKXRPC

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Bilgi için: Ceren TOKSOY

Çevre, D.

Konuya ilişkin ilgi (b) yazıda belirtildiği üzere;

-3194 sayılı İmar Kanununun; 3 üncü maddesinde, "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz." hükmü,

26 ncı maddesinde "Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir. (Ek cümleler: 29/11/2018-7153/13 md.) Kamu kurum ve kuruluşlarınca inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin hizmet alımı yapılmış ise inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevlidir." hükmü,

44 üncü maddesinde "I -a) Enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma ve benzeri hizmetlerle ilgili tesisler ve müstemilatından hangileri için ruhsat alınmayacağı, ... Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir." hükmü,

-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin;

5 inci maddesinin dokuzuncu fıkrasında "Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara; imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat fenni mesuliyeti ve her türlü sorumlulukların bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsatı, ilgili kamu kurumlarının geçici kabulünü müteakip yapı kullanma izin belgesi talep üzerine ilgili idaresince düzenlenir." hükmü,

56 ncı maddesinin beşinci fıkrasında "Kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan; karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki trafik ve seyir kuleleri, çekek yeri, iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, rüzgâr ve güneş enerji santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, katı atık depolama ve transfer tesisleri ile atık ayrıştırma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolum istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müstemilati niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavator, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir." hükmü,

Altıncı fıkrasında "Beşinci fıkradaki yapı ve tesislerin projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşaatın başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir. Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşundur." hükmünün yer aldığı belirtilerek;

-Mülkiyeti kamuya ait alanlarda kamu eliyle yapılacak ya da yaptırılacak bahse konu mevzuat kapsamındaki RES projesi için salt kontrol binası ve türbinlerin ilgili mevzuatı uyarınca gerekli kesin izin ve tahsis işlemlerinin tamamlanması (orman arazisi ya da Maliye hazinesi içinde yer alması halinde) ve imar planlarının onaylanması, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca yapı ve tesislerin projelerinin incelenerek onaylanması ve denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmesi kaydıyla yapı ruhsatı alınması zorunluluğu bulunmadan bu tesisler için inşaatın başlanacağına tahsise veya mülkiyete dair bilgi ile birlikte ilgili idareye bildirilmesinin yeterli olduğu, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santrallerinin de avan şekilde yapı ruhsatına tabi olmadığı, ancak son zamanlarda bazı kamu kurumlarının bu türlü yapıların kamu tarafından yapılan yapılar olmadığı yönündeki görüşleri dikkate alındığında bahse konu yapıların bu kapsamda ruhsatsız yapılabilmesi için mutlak suretle kamu tarafından yapılan ya da yaptırılan yapılardan olup olmadığı konusunda ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun görüşünün de alınması gerektiği,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : ESRKXRPC Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278 Bilgi için: Ceren TOKSOY
Çankaya/ANKARA Şehir Plancısı

-Mülkiyeti kamuya ait bir alanda yapılacak olan söz konusu yapılar haricindeki yapı ve tesislerin (lojman, sosyal tesis vb.) ise mimari, statik, tesisat fenni mesuliyeti ve her türlü sorumlulukların ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ilgili kamu kuruluşu adına yapı ruhsatı düzenlenerek inşa edileceği,

-Bu yapı ve tesislerde ilgili kamu kurum ve kuruluşunca hizmet satın alımı yapılmak suretiyle yapım ve denetime ilişkin her türlü fenni mesuliyetin kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince de üstlenilebileceği,

-Mülkiyeti kamuya ait olmayan özel ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait alanlarda gerçekleştirilecek yukarıdaki mevzuatta sayılan tesisler ile tüm diğer yapı ve tesislerin (idari bina, lojman, sosyal tesis vb.) ise imar planlarının onaylanması, 3194 sayılı İmar Kanununun 20, 21, 28 ve 30 uncu maddelerine göre malik adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi gerektiği bildirilmiştir.

Bu kapsamda, anılan tesisin;

-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 56. maddesi kapsamında değerlendirilmesi halinde; "Mobil Beton Santrali" tesisine ilişkin iş ve işlemlerin, çevre düzeni planında hangi kullanımda olduğuna bakılmaksızın, başta Kültür ve Turizm Bakanlığı ve ilgili diğer kurum ve kuruluş görüşleri ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve meri mevzuat hükümleri ile yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda imar planı aranmaksızın yürütülebileceği,

-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 56. maddesi kapsamında değerlendirilmemesi halinde ise; anılan tesis için imar planı yapılması gerektiği; ancak söz konusu parselin 1/50.000 ölçekli ÇDP'de "Tarım Alanı"nda kalması nedeniyle "Mobil Beton Santrali" amaçlı imar planına konu edilemeyeceği ve söz konusu tesisin yer seçiminin ÇDP'nin 7.35 numaralı plan hükmü uyarınca yürütülmesi gerektiği değerlendirilmeyle birlikte, ÇDP'nin 8.1.6. Kültür Ve Turizm Koruma Ve Geliştirme Bölgeleri/Turizm Merkezleri" başlığı altında yer alan "Bu alanlarda, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde imar planlarının hazırlanması ve onaylanmasına ilişkin yönetmelikte tanımlanan, yürürlükte bulunan ve yürürlüğe girecek olan her ölçekteki planlar geçerlidir." hükmü uyarınca, anılan parsel üzerinde "Mobil Beton Santrali" amaçlı imar planı yapılması hususunun Kültür ve Turizm Bakanlığınca incelenip sonuçlandırılması gerektiği mütalaa edilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR

Bakan a.

Mekansal Planlama Genel Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

YALOVA VALİLİĞİNE

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Bilgi:

Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğüne

Belge Doğrulama Kodu : ESRKXRPC

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Bilgi için: Ceren TOKSOY

EK 19: YALOVA VALİLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

GIDA KURU
SOFRA KURU

Sayı : E-92313844-230.04.02-2663140

Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Armutlu Belediye Başkanlığı'nın 09.07.2021 tarihli ve 56301338-1535 sayılı yazısı.

Armutlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi sayılı yazısı ile; İlimiz, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi, 926 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 927 ada 5 parsel numaralı, toplam 47.544,20 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı taşınmazlarda yapılmak istenen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili olarak kurum görüşümüzün verilmesi istenmiştir. (TADportal bilgi sistemine 08.07.2021 tarihinde 2021-77-000033 takip numarası ile giriş yapılmıştır.)

Talep, İl Toprak Koruma Kurulu'nun 25/08/2021 tarih ve 2021/8 sayılı oturumunda görüşülmüş; Kurul Kararının 1. maddesinde Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi, 926 ada 3, 4, 5 parsellerin tamamı ile 927 ada 5 parsel nolu taşınmazın 12.163,52 m²'lik kısmı olmak üzere toplam 33.861,40 m² alanın tarım dışı kullanımı Bakanlığın onaylaması koşuluyla uygun görülmüştür.

5403 sayılı *Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu*'nun 13. maddesi ve 26.04.2018 tarih ve 1167396 sayılı *Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı*'nın 12. maddesi (1.) fıkrası gereğince, Bakanlığımızca değerlendirilmek üzere müracaat dosyası ve ekleri yazımız ekinde gönderilmiştir.

Gereğini ve bilgilerinizi arz ve rica ederim.

ARMUTLU BELEDİYESİ	
EVRAK KAYIT NO:	1302
TARİHİ:	16/09/2021
BİRİMİ:	İmar ve Şeh. Usl.

Canan ERDOĞAN
Yazı İş. Müd.
16/09/2021
Mevzuat Hukukleri Dahilinde
Tetkik Edilmiş Olup

Mehmet Bahattin ATÇI
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek:

- 1 - Bilgi Notu
- 2 - Talep Yazısı-1 (2 Sayfa)
- 3 - Bilgi Belge İsteme1 (1 Sayfa)
- 4 - Bilgi Belge İsteme2 (1 Sayfa)
- 5 - Talep-Alternatif Alan Yazısı (1 Sayfa)
- 6 - Talep Yazısı3 (1 Sayfa)
- 7 - Talep Yazısı4 (1 Sayfa)
- 8 - Çevre Müdürlüğü Görüşü (7 Sayfa)
- 9 - DSİ Görüşü (2 Sayfa)
- 10 - Orman Görüşü (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 9CA0685E-088E-4859-9249-463F791A2065 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
Cengiz Koçal Cad. No:55 PK:60 YALOVA Bilgi için: Abdullah Turhan

EK 20: YALOVA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-87682878-305.02-176028
Konu : Çevre düzeni planı hak.

28.01.2021

ARMUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 17.11.2020 tarihli ve 33846934-2870 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; İlimiz Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi sınırları içerisinde sanayi kullanımlarına yönelik imar planı çalışması yapılacağı belirtilmiş, yazı ekinde sınırları belirtilen alanlarda yapılacak olan imar planı çalışmasıyla ilgili kurumumuz yetki alanında kalan konulara ilişkin kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmiştir.

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

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

8. maddesinin 1. fıkrasının b bendinde "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır..." ifadeleri yer almaktadır.

İlgi yazı ekinde sınırları belirtilen alanlar Bakanlığımızca 29.05.2018 tarihinde onaylanan Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında; kısmen **Sanayi ve Depolama Bölgesi**, kısmen **Tarım Alanı**, kısmen de **Orman Alanı** olarak gösterilmekte olup; Sanayi Depolama Bölgesinin batı kesiminde kuzey-güney istikametinde devam eden **Birinci Derece Yol** yer almaktadır.

Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı pafta, lejant ve plan hükümleri örnekleri ekte gönderilmiş olup, yukarıda yer alan mevzuat hükümleri ve çevre düzeni planına göre;

- Sanayi ve Depolama Bölgesi olarak gösterilen alanların alt ölçekli planlarda çevre düzeni planı ve plan hükümlerine uygun olarak ihtiyaca göre planlanabileceği,
- Tarım Alanı ve Orman Alanı olarak gösterilen alanların alt ölçekli planlarda farklı amaçlarla (tarım ve orman amacı dışında) planlanmasının mümkün olmadığı,
- Birinci Derece Yol yer alan bölgede ve istikamette alt ölçekli planlarda çevre düzeni planı ve plan hükümlerine uygun olarak ve gerekli ise Karayolları Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınarak birinci derece nitelikli yol planlanması gerektiği,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: PBFCKGH
Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-shehicilik-bakanligi>
Adnan Menderes Mh. Refik Üstel Cad. Kumru Sk. No:2 Merkez / YALOVA Telefon: No : (226) 813 69 61. Belgegeçer No : (226) 813 83 58
E-posta : yalova@csb.gov.tr. İnternet Adresi : <http://www.yalova.csb.gov.tr>
Bilgi için Nenden YILDIZ
Şehir Planlama

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

Çevre düzeni planında Sanayi ve Depolama Bölgesi, Tarım Alanı, Orman Alanı ve Birinci Derece Yol olarak gösterilen alanlarda imar planı yapılması ve onaylanmasına yönelik iş ve işlemlerin yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda; Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzen Planı ve Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, ilgili diğer mevzuat, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü ve ilgili diğer bütün kurum ve kuruluşlardan alınacak görüş ve izinler ve hazırlanacak imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına bağlı kalınarak **İdarenizce değerlendirilmesi ve yürütülmesi** hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Ömit YILMAZ

Vali a.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

Ek: Çevre düzeni planı pafta, lejant ve plan hükümleri örnekleri. (11 sayfa)

ARMUTLU BELEDİYESİ	
EVRAK KAYIT NO:	174
TARİHİ:	29/01/2021
SİRHİ:	İmar ve Şehircilik


Çiğdem ERDOĞAN
Yazı İşl. Müd.
29/01/2021
Mevzuat Hükümleri Dahilinde
Tetkik Edilmiş Olup
Mevzuat Hükümleri Dahilinde

Belge Doğrulama Kodu : PBFPCKGH

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

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

No : (236) 813 69 61 Belgegeçer No : (236) 813 83 58

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

Belgi için: Neadet YILDIZ
Şehir Plancısı

EK 21: KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.33337095- 175.09 / 706776
Konu : Kurum Görüşü (Bayır Mah.)

21.01.2022

ARMUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Karşıyaka Mahallesi Armutlu Meydanı No:1
Armutlu/Yalova

İlgi: 03.01.2022 tarih ve -13/22 sayılı yazınız.

77-50 K.K.Nolu (Karamürsel-Orhangazi)(575-01) D.Y.A.-(Yalova-Bursa) İl Sn. İl Yolunun 55+800 Km.sinde Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi sınırları dâhilinde 926 ada 3-4-5 parselleri ile 927 ada 5 nolu parselinde yapılmak istenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması için ilgi yazı ile Kurum görüşümüz sorulmaktadır.

İlgi sayılı yazınız incelenmiştir. 926 Ada 3-4-5 nolu parseller yolumuza cephe teşkil etmediği için değerlendirilmeye alınmamıştır.

2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 17. ve 18. maddelerine dayanılarak çıkarılan ve halen yürürlükte bulunan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 18. Maddesinde belirtilen Görüş Mesafesi şartını sağlamadığından, 927 ada 5 nolu parsel hakkında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması Kurumumuzca uygun görülmemiştir.

Bilgilerine arz ve rica ederim.

Engin BAYRAM
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

DAĞITIM:

Gereği:
Armutlu Belediye Başkanlığı İmar ve
Şehircilik Müdürlüğü

Bilgi:
147. Şube Şefliği (İznik)

Mustafa TOKAT
Belediye Başkanı

ARMUTLU BELEDİYESİ
EVRAK KAYIT NO: 151
TARİHİ: 21.01.2022
BİRİMİ: İmar ve Şeh. Müd.

21.01.2022
Mevzuat Hükümleri Dahilinde
Tetkik Edilmiş Olup,
Gereğini Rica Ederim.

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "pzwsr7AFS276"

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

152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA

Bilgi için : Mecit SÖNMEZ

İşaretleme Mühendisi

Telefon No : 224 2816000

Faks: 224 2816090

Telefon : 224 2816000

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

e-posta : mecit.sonmez@kgm.gov.tr

Diğer Bilgi : Trafik Güvenliği Departmanı



Armutlu (Yalova) Bayır Mahallesi (926 Ada 20 ve 21 Parseller)

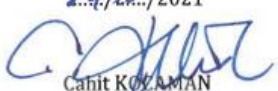
İmar Planı Araştırma ve Açıklama Raporu

EK 22: Yalova İli Armutlu İlçesi Bayır Mahallesinde Kalan Sanayi Alanının İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

İL	: YALOVA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Erhan OZER Jeofizik Mühendisi  Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi
İLÇE	: ARMUTLU	
BELDE	: BAYIR	
KÖY/MAH	: -	
PAFTA	: 1/5000 ölçekli G21-C-23-C ve 1/1000 ölçekli G21-C-23-C-4-D nolu hâlihazır paftalarda sınırı belirtilen alan	
ADA	: -	
PARSEL	: -	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU	
 Havva BELLİSİZ Jeoloji Mühendisi	 Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi
 Emre SAVAS Jeoloji Yüksek Müh.	 Hafize CEBİ Jeofizik Mühendisi

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

14.12./2021

Canit KOZAMAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

14.12./2021

H. Abdullah UCAN
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
18.12./2021

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür