



YALOVA MERKEZ İLÇESİ BAHÇELİEVLER MAHALLESİ
317 ADA 2 VE 11 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2025

İÇİNDEKİLER

AMAÇ VE KAPSAM.....	1
1 PLANLAMANIN ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	1
2 DOĞAL YAPI	5
2.1 Eğim Analizi	5
2.2 Eşyüksekti Analizi	5
2.3 Bakı Analizi.....	5
2.4 Jeolojik Yapı	9
2.4.1 Yerleşime Uygunluk.....	9
2.5 İklim	14
3 FOTOĞRAF ALBÜMÜ	15
4 MÜLKİYET DURUMU	17
5 MEVCUT DURUM.....	18
6 KURUM GÖRÜŞLERİ.....	19
7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	23
7.1 Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	23
7.2 Yalova Merkez 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu	24
7.3 Yalova Merkez 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu	25
8 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	26
9 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	27
KAYNAKÇA	29

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Planlama Alanının Ülke İçindeki Konumu	1
Şekil 2 Planlama Alanının Bölgesi İçindeki Konumu	2
Şekil 3 Planlama Alanının İli ve İlçesi İçindeki Konumu	3
Şekil 4 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	4
Şekil 5 Planlama Alanı Eğim Analizi	6
Şekil 6 Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi	7
Şekil 7 Planlama Alanı Bakı Analizi	8
Şekil 8 İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası	11
Şekil 9 İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası	12
Şekil 10 Planlama Alanı Yerleşilebilirlik Analizi	13
Şekil 11 Planlama Alanı Fotoğraf Albümü	16
Şekil 12 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	17
Şekil 13 Planlama Alanı Mevcut Durum Analizi	18
Şekil 14 Yalova İli 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	23
Şekil 14 Yalova Merkez 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu	24
Şekil 16 Yalova Merkez 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu	25
Şekil 17 Yalova Merkez İli Bağçelievler Mahallesi 317 Ada 2 ve 11 nolu Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	28

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Tablosu	17
Tablo 2 Fonksiyonların Planlama Alanındaki Oransal Dağılımı	27

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Yalova İli Yağış Durumu	14
Grafik 2 Yalova İli Sıcaklık Durumu	14

AMAÇ VE KAPSAM

Bu plan değişikliğinin amacı, Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 317 ada 2 ve 11 numaralı parselleri kapsayan alanda, mevcut plan kararlarının yeniden değerlendirilerek alanın doğal ve fiziksel yapısına, çevresel koşullarına ve güncel ihtiyaçlara uygun şekilde planlanmasını sağlamaktır.

Bu kapsamda mevcutta park alanı ve günübirlik tesis alanı olan çalışma alanının kuzeyinin yönetmeliklere uygun olarak kıyı çizgisinden itibaren ilk 50 metresinin Park Alanı olması ikinci 50 metresinin Günübirlik Tesis Alanı olması ve güneyde yer alan 100 metre ve sonrasında kalan alanların ise Tatil Köyü Alanı olarak planlanması amaçlanmıştır.

YASAL DAYANAK

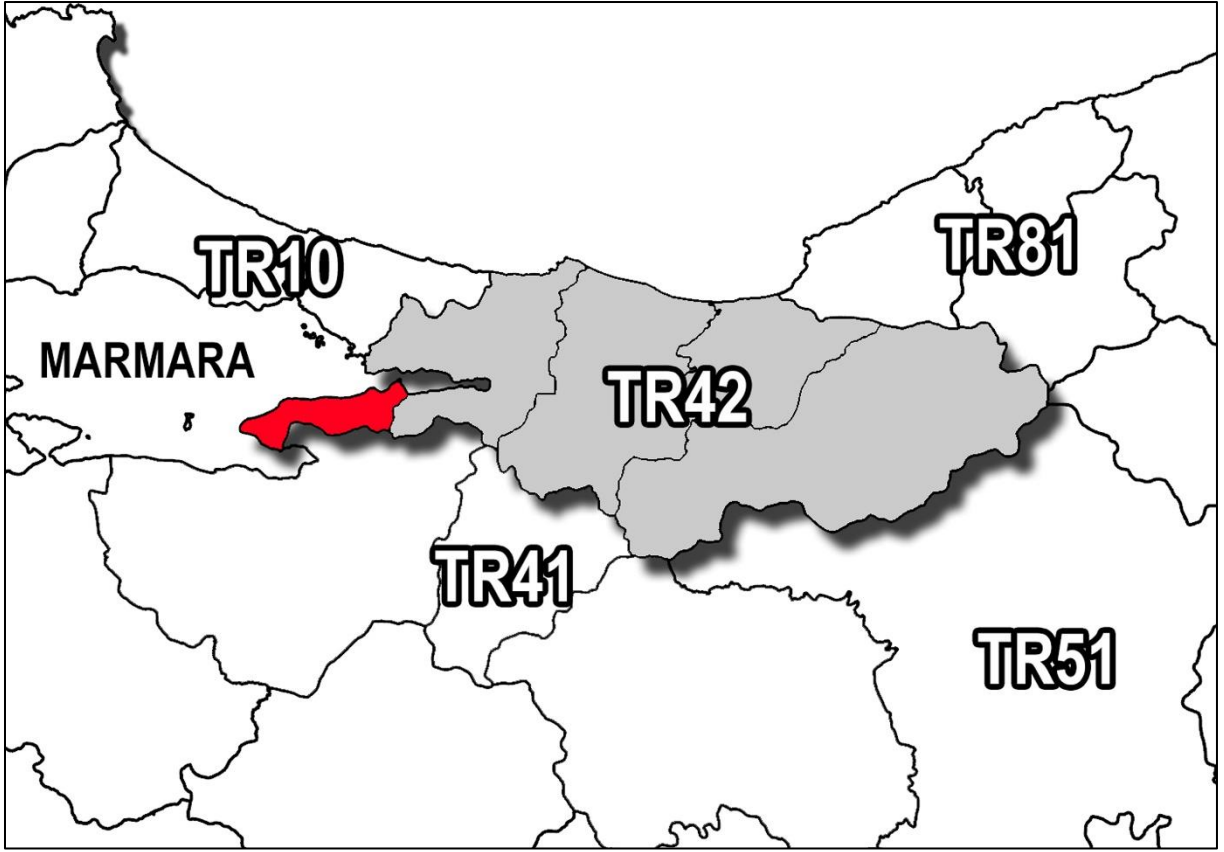
Bu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, başta **3194 sayılı İmar Kanunu** ve bu kanuna bağlı **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği** olmak üzere; **3621 sayılı Kıyı Kanunu** ve ilgili **Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik**, **2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu** hükümleri ve **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği** hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Kıyıya yakın alanlarda, kıyı kenar çizgisine ve kıyı kullanım ilkelerine uygunluk gözetilmiş; kamu yararı doğrultusunda, kıyının doğal karakteri korunarak erişilebilirliğin sağlanması esas alınmıştır.

Hazırlanan bu plan değişikliği, üst ölçek plan kararları ve ilgili kurum görüşleri ile uyumlu olup, mekânsal planlama ilkelerine uygun, çevreyle bütünleşik ve sürdürülebilir bir kentsel gelişimi desteklemeyi hedeflemektedir.

1 PLANLAMANIN ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



Şekil 1 Planlama Alanının Ülke İçindeki Konumu

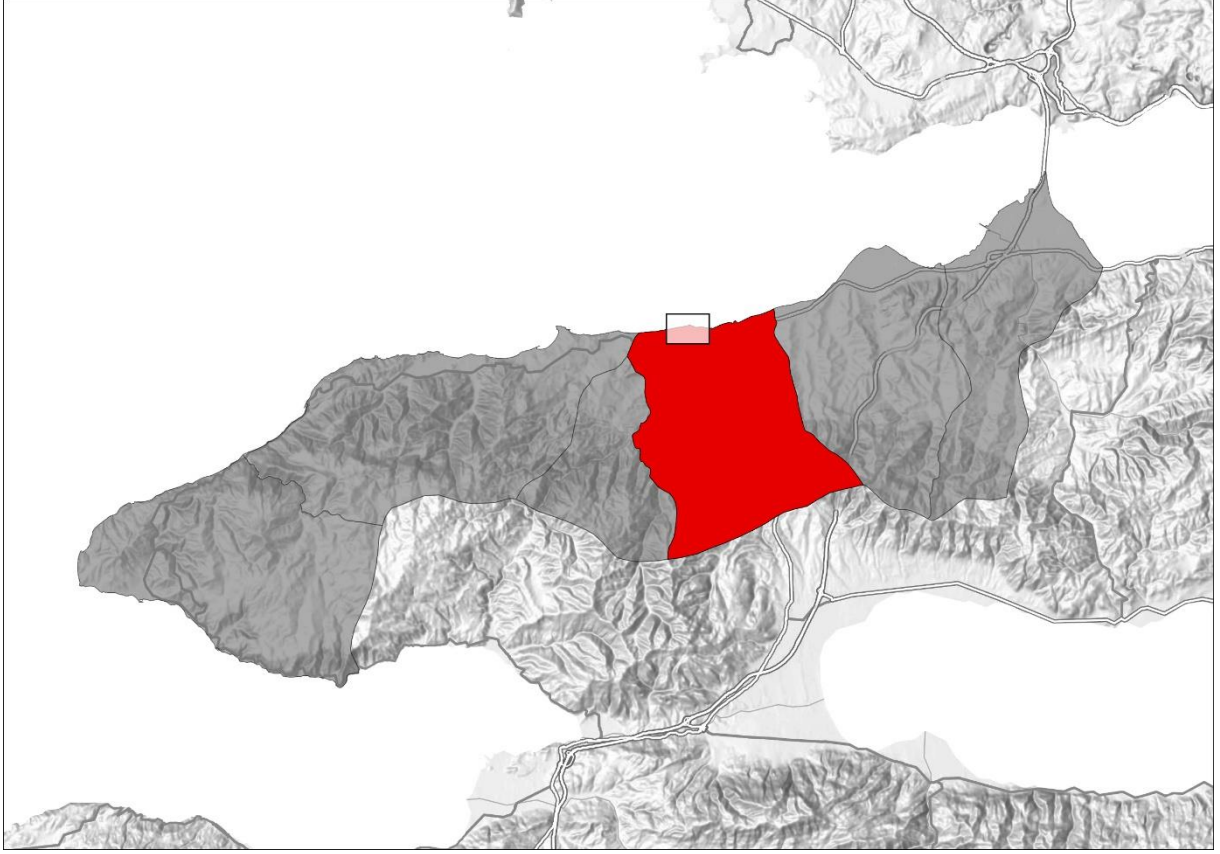


Şekil 2 Planlama Alanının Bölgesi İçindeki Konumu

Yalova, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan; kuzeyden ve batıdan Marmara Denizi ile çevrili, doğuda Kocaeli, güneyde ise Bursa'nın Orhangazi ve Gemlik ilçeleriyle sınırı bulunan bir ildir. 39-40 derece kuzey enlemleri ile 29-61 derece doğu boylamları arasında konumlanan Yalova, deniz seviyesinden ortalama 2 metre yüksektir ve en yüksek noktası 926 metreye ulaşan Beşpınar Tepesi'dir. Toplam yüzölçümü 847 kilometrekare olan il, Türkiye topraklarının yalnızca %0.11'lik kısmını kaplamaktadır. Genellikle dağlık ve engebeli bir yapıya sahip olan Yalova'da, doğu kıyılarındaki düz alanlar haricinde Samanlı Dağları öne çıkar; bu dağlar, batıdan doğuya uzanarak İzmit ve Sapanca arasındaki Kocaeli Sıradağları ile birleşmektedir.

İdari olarak Yalova; Merkez ilçe ile birlikte Altınova, Armutlu, Çınarcık, Çiftlikköy ve Termal olmak üzere toplam altı ilçeye, 14 belediyeye ve 43 köye sahiptir. İstanbul ile olan sınırı ise Marmara Denizi boyunca 24 mil uzunluğundadır.

Planlama alanı, Yalova İli Merkez İlçesi sınırları içerisinde yer alan Bahçelievler Mahallesi'nde bulunmaktadır. Yalova Merkez İlçesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında hem ilçe belediyesi hem de il belediyesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır. Bu alandaki planlama ve uygulama süreçlerinden Yalova Belediyesi sorumludur. Ayrıca, alanın kıyı kenar çizgisine yakın konumda olması nedeniyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı başta olmak üzere ilgili diğer kurumların görüş ve onay süreçlerine de tabiidir.



Şekil 3 Planlama Alanının İli ve İlçesi İçindeki Konumu

Planlama alanı, Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, 317 ada 2 ve 11 numaralı parselleri kapsamaktadır. Söz konusu alan, kentin kuzeybatı yönünde, sahil kesimine yakın konumda yer almaktadır.



Şekil 4 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2 DOĞAL YAPI

Planlama alanına ilişkin yapılan doğal yapı analizleri kapsamında; eğim, eşyükselti, bakı, iklim ve jeolojik yapı özellikleri değerlendirilmiştir.

2.1 Eğim Analizi

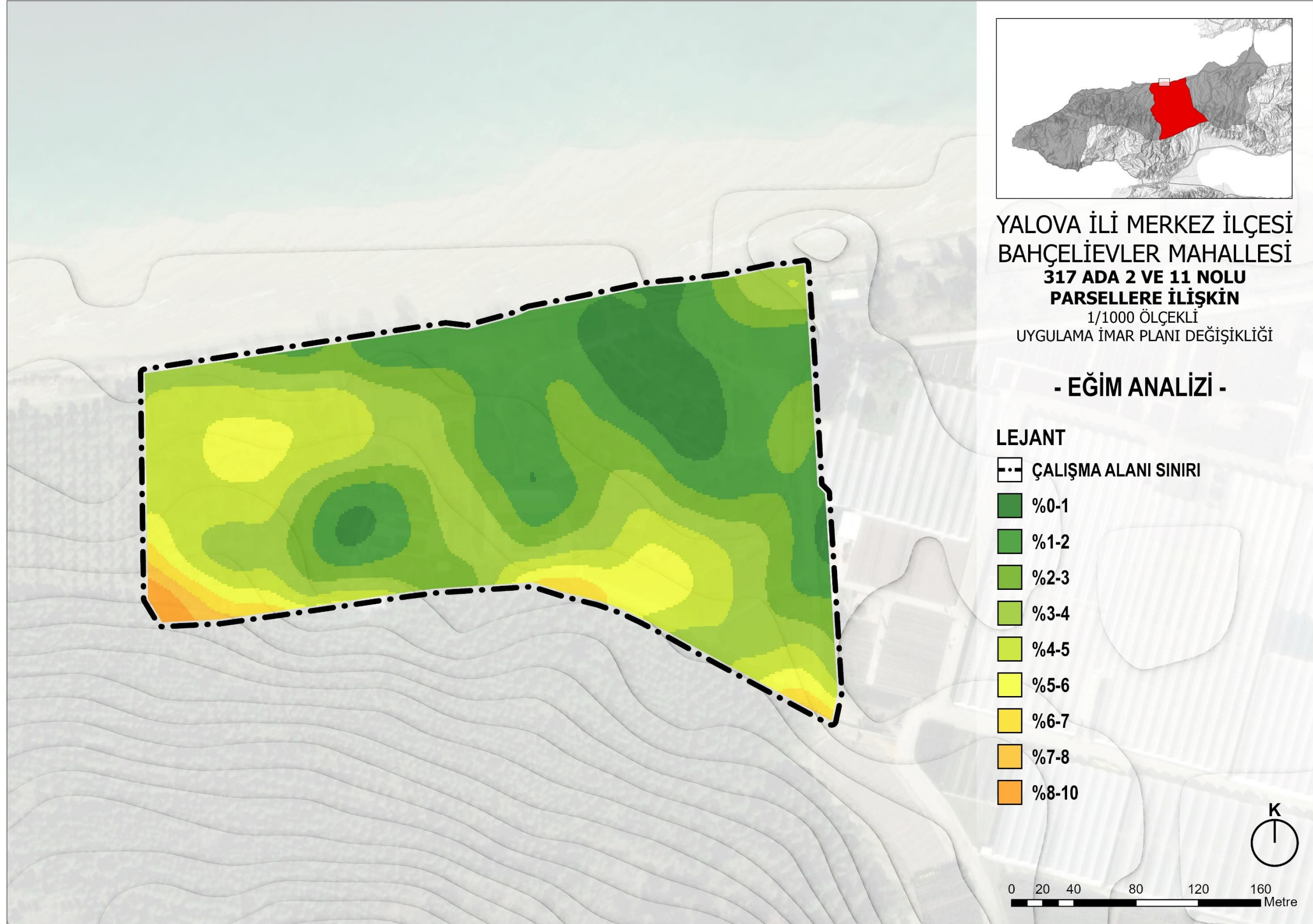
Yalova İli, Merkez İlçesi Bağçelievler Mahallesi'nde yer alan 317 ada 2 ve 11 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan eğim analizine göre, çalışma alanı genel olarak düşük ve orta eğimli alanlardan oluşmaktadır. Analiz haritası üzerinde yapılan görsel değerlendirme sonucunda, alanın büyük bölümünün %0-6 arasındaki eğim sınıflarında yoğunlaştığı, özellikle %2-4 aralığının baskın olduğu gözlemlenmektedir. Bu durum, alanın yapılaşmaya uygunluk potansiyelini artırmakta, mühendislik uygulamalarında ek zemin iyileştirme gereksinimini azaltmaktadır. Alanın güneybatı ve güneydoğusunda yer alan sınırlı bölgelerde eğimin %6'yı aştığı ve %8-10'a kadar ulaştığı görülmektedir (Bkz. Şekil 5).

2.2 Eşyükselti Analizi

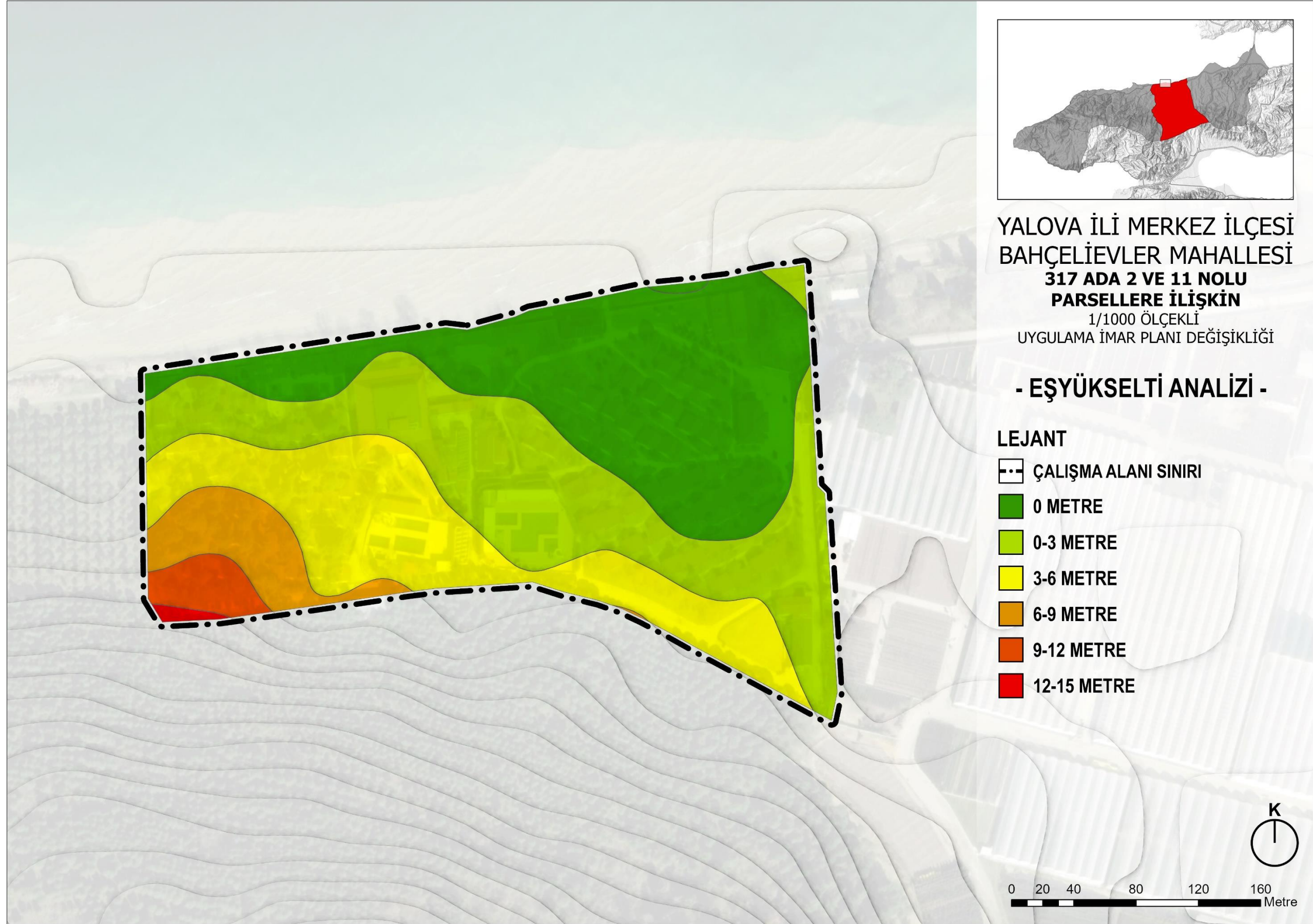
Yalova İli Merkez İlçesi Bağçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 317 ada 2 ve 11 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan eşyükselti analizi, çalışma alanının topoğrafik yapısını ortaya koymakta ve alanın kuzeydoğudan güneybatıya doğru kademeli bir yükselti artışı gösterdiğini ortaya koymaktadır. Analiz haritasına göre kuzey ve doğu kesimlerde deniz seviyesine yakın olan 0-3 metre aralığında yer alan düşük kotlu düz alanlar bulunmakta, güneybatı yönüne ilerledikçe kot değerleri kademeli olarak artarak 12-15 metre aralığına kadar ulaşmaktadır. Elde edilen veriler, alanın büyük ölçüde hafif meyilli bir topografyaya sahip olduğunu, ancak güneybatı kesiminde nispeten daha yüksek eğimli zonların bulunduğunu göstermektedir (Bkz. Şekil 6).

2.3 Bakı Analizi

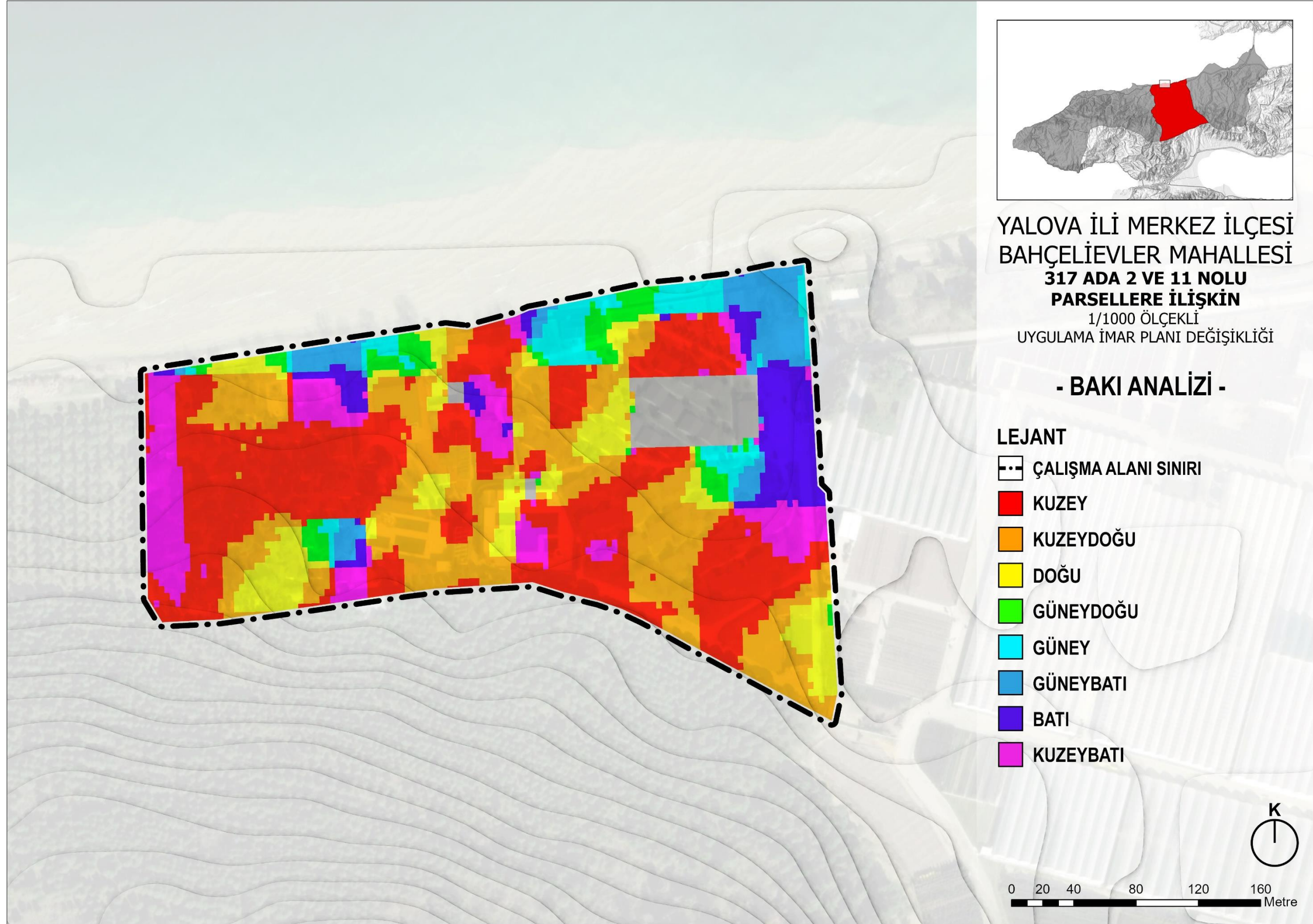
Yalova İli Merkez İlçesi Bağçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 317 ada 2 ve 11 numaralı parsellere ilişkin gerçekleştirilen bakı analizi, alanın farklı yönelimlere sahip eğim yüzeylerinden oluştuğunu ortaya koymaktadır. Analiz sonuçlarına göre, çalışma alanı ağırlıklı olarak kuzey, kuzeydoğu ve doğu bakılı yamaçlardan oluşmakta; bu yönelimlerin alanda büyük oranda dağılım gösterdiği gözlemlenmektedir (Bkz. Şekil 7).



Şekil 5 Planlama Alanı Eğim Analizi



Şekil 6 Planlama Alanı Eşyükseleti Analizi



Şekil 7 Planlama Alanı Bakı Analizi

2.4 Jeolojik Yapı

Çalışma alanına ilişkin Yertek Mühendislik tarafından hazırlanan “Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi sınırlarında yer alan 7.72 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” 20.08.2025 tarihinde onaylanmıştır. Raporda inceleme alanının jeolojik durumu ve yerleşime uygunluk durumu değerlendirilmiştir.

Planlama alanı, “Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi sınırlarında yer alan 7.72 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” kapsamında **Önlemleri Alan 1.1 (ÖA-1.1)** ve **Önlemleri Alan 2.1 (ÖA2.1)** sınırlarında yer almaktadır.

2.4.1 Yerleşime Uygunluk

İnceleme alanında yapılan jeolojik, jeofizik, laboratuvar verileri, ve alana yönelik yapılan analizler sonucu inceleme alanı 2 (iki) kategoride değerlendirilmiştir;

- Önlemleri Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar
- Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Önlemleri Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanını jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanında yeraltı suyunun yüzeye yakın olması, SPT değerlerinin düşük olması, Alüvyona ait birimlerin SM-SC-SW-SP olması ve yapılan sıvılaşma analizleri sonucu alanın sıvılaşabilir olması nedeni ile bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alan 1.1 olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Zemin ve temel etüd çalışmalarında sıvılaşmaya yönelik tüm analizler yapılmalı, gerekli önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Alüvyon ait birimlerde şişme “düşük-orta” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüd çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

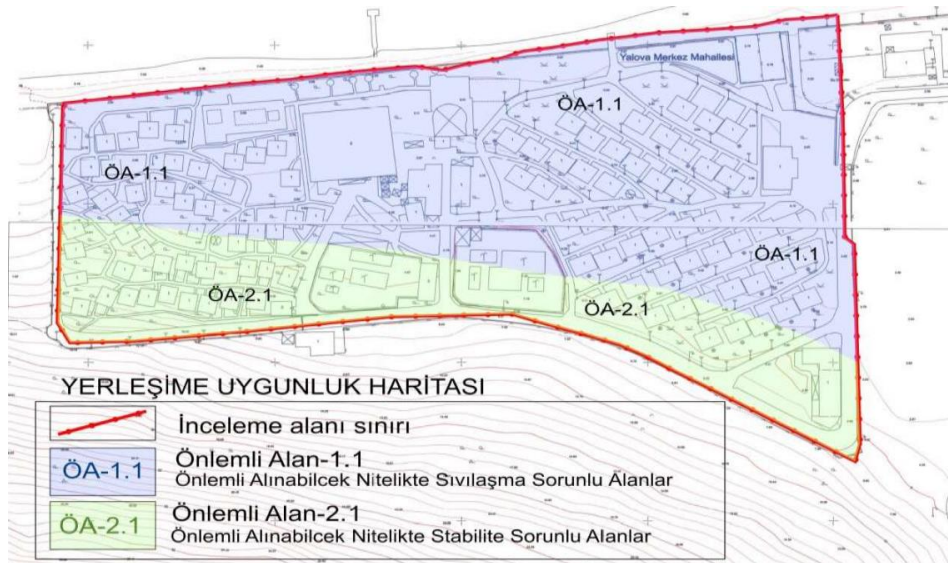
İnceleme alanının jeolojisini Kuvarterner yaşlı Alüvyon'a ait kum birimleri Pliyosen yaşlı Yalakdere Formasyonu'na ait kil birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0- 20 arasında değişmektedir. Yalakdere Formasyonunun kil birimlerinin pekişmemiş olması, bölgenin aşırı yağış alması ve eğimin fazla olması nedenleriyle stabilite problemleri beklenebilir. MTA Envanter Haritasına göre heyelan potansiyeli gözlenmemekle birlikte bu alanlarda yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevler ve yamaçlarda eğim ve litolojiye bağlı olarak stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yalakdere Formasyonu'na ait pekişmemiş birimlerde şişme "orta - yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve

gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

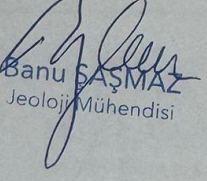
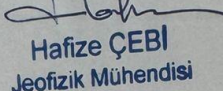
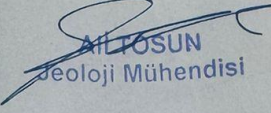
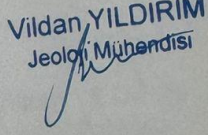
- Yalakdere Formasyonu'na ait pekişmemiş birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yalakdere Formasyonu'na ait pekişmemiş birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.



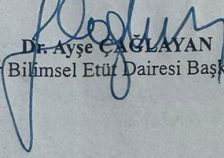
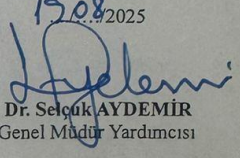
Şekil 8 İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

**YALOVA MERKEZ İLÇESİ BAĞÇELİEVLER MAHALLESİ 317 ADA 2 VE 11 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

İL	YALOVA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi  Dr. Esra ECEBAKSI Jeofizik Yüksek Mühendisi
İLÇE	MERKEZ	
KÖY/MAH.	BAĞÇELİEVLER	
ALAN	YAKLAŞIK 7.72 HA	
ADA/PARSEL	-	
PAFTA	-	
YERBİS NO	20250301060490	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU	
 Banu SAŞMAZ Jeoloji Mühendisi	 Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi
 Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi	
 Ali Tosun Jeoloji Mühendisi	 Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi

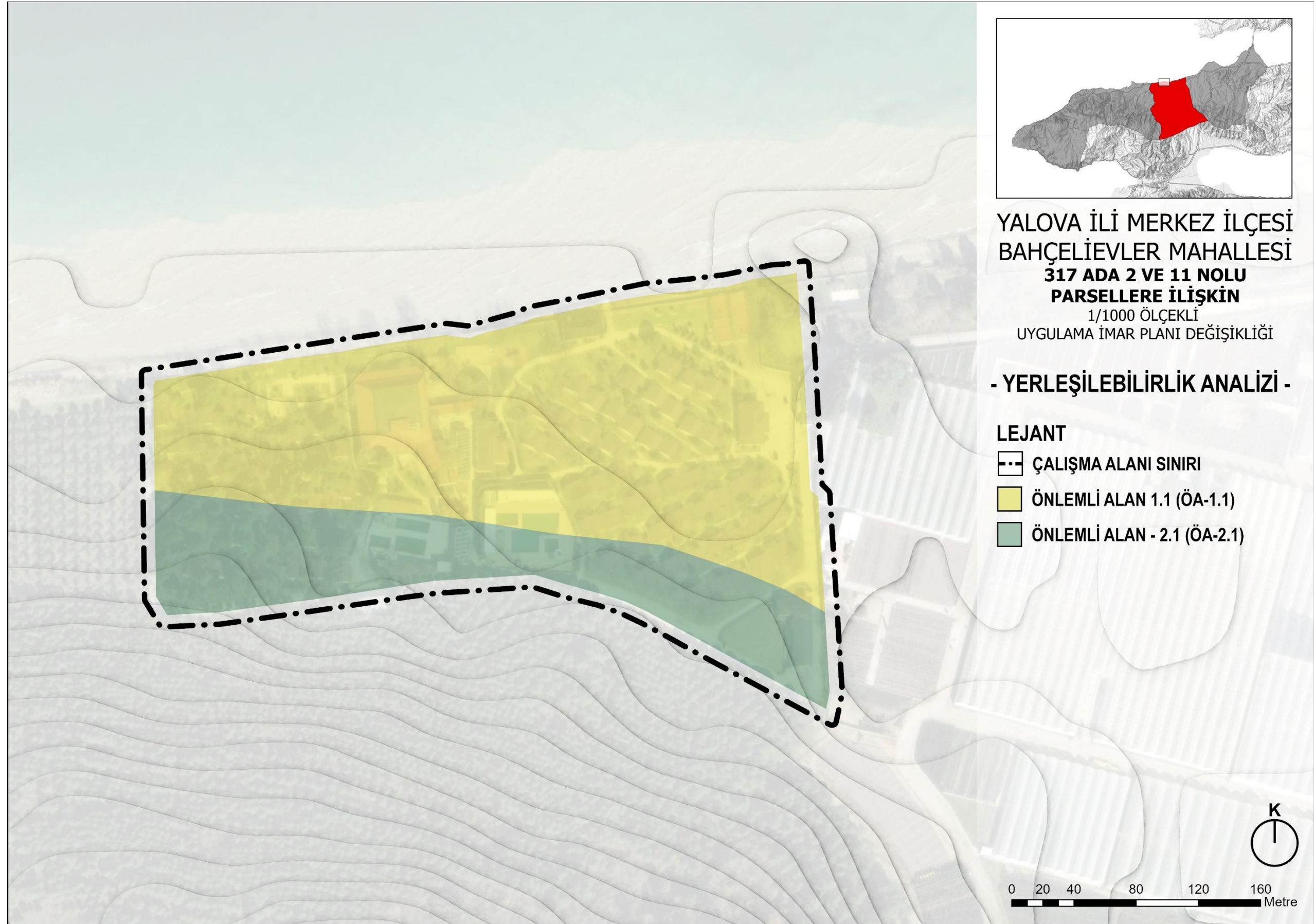
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

 Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Yer Bilimsel Etüt Dairesi Başkanı	 Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı
--	---

ONAY
20/8/2025

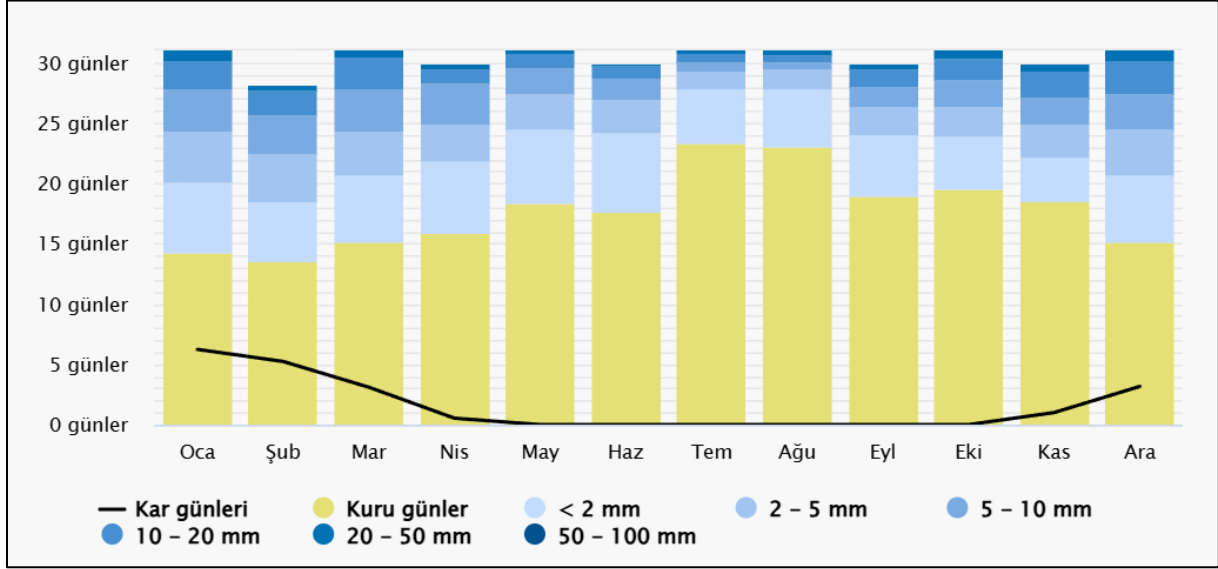
Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 9 İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası

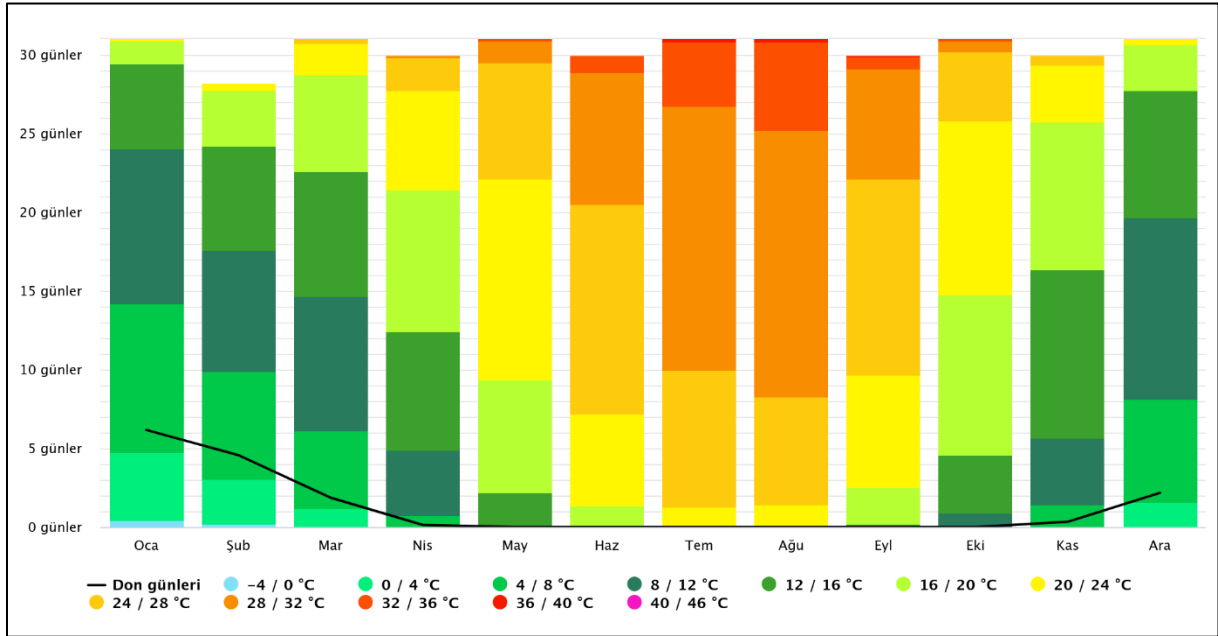


Şekil 10 Planlama Alanı Yerleşilebilirlik Analizi

2.5 İklim



Grafik 1 Yalova İli Yağış Durumu



Grafik 2 Yalova İli Sıcaklık Durumu

Yalova kıyıları düz hatlara sahip olup belirgin girinti ve çıkıntılar içermezken, il topraklarında maki ve orman örtüsü hâkimdir. Samanlı Dağları'nın kuzey ve güney yamaçlarında yer alan vadilerde kesintili şeritler halinde görülen makilerin yanı sıra, güneydeki dik yamaçlar gür ormanlarla kaplıdır; bu ormanlar ilin yaklaşık %5'ini oluşturur ve içerisinde kayın, meşe, kestane, ıhlamur gibi ağaç türleri yaygındır.

Yağış dağılımına ilişkin grafikte, yıl boyunca düzenli yağış alındığı, özellikle kış ve ilkbahar aylarında (Ocak-Mayıs) 20 mm üzerinde yağış alan günlerin daha sık olduğu görülmektedir. Yaz aylarında (Haziran-Ağustos) ise yağış miktarı belirgin şekilde azalmakta ve kuru gün sayısı

artarak ayın yaklaşık 20-25 gününü kapsamaktadır. Sıcaklık analizine ilişkin ikinci grafikte ise, ocak ve şubat aylarında don olaylarının ve 0–8 °C aralığındaki serin günlerin yoğunlukta olduğu; yaz aylarında ise sıcaklıkların 28–36 °C aralığında seyrettiği ve Temmuz-Ağustos aylarında bu sıcaklık bandının maksimum düzeye ulaştığı gözlemlenmektedir. Her iki grafik birlikte değerlendirildiğinde, Yalova'nın nemli ve ılıman bir Marmara iklimi etkisi altında olduğu, kışın serin ve yağışlı, yazın ise sıcak ve büyük oranda kuru geçtiği anlaşılmaktadır.

3 FOTOĞRAF ALBÜMÜ

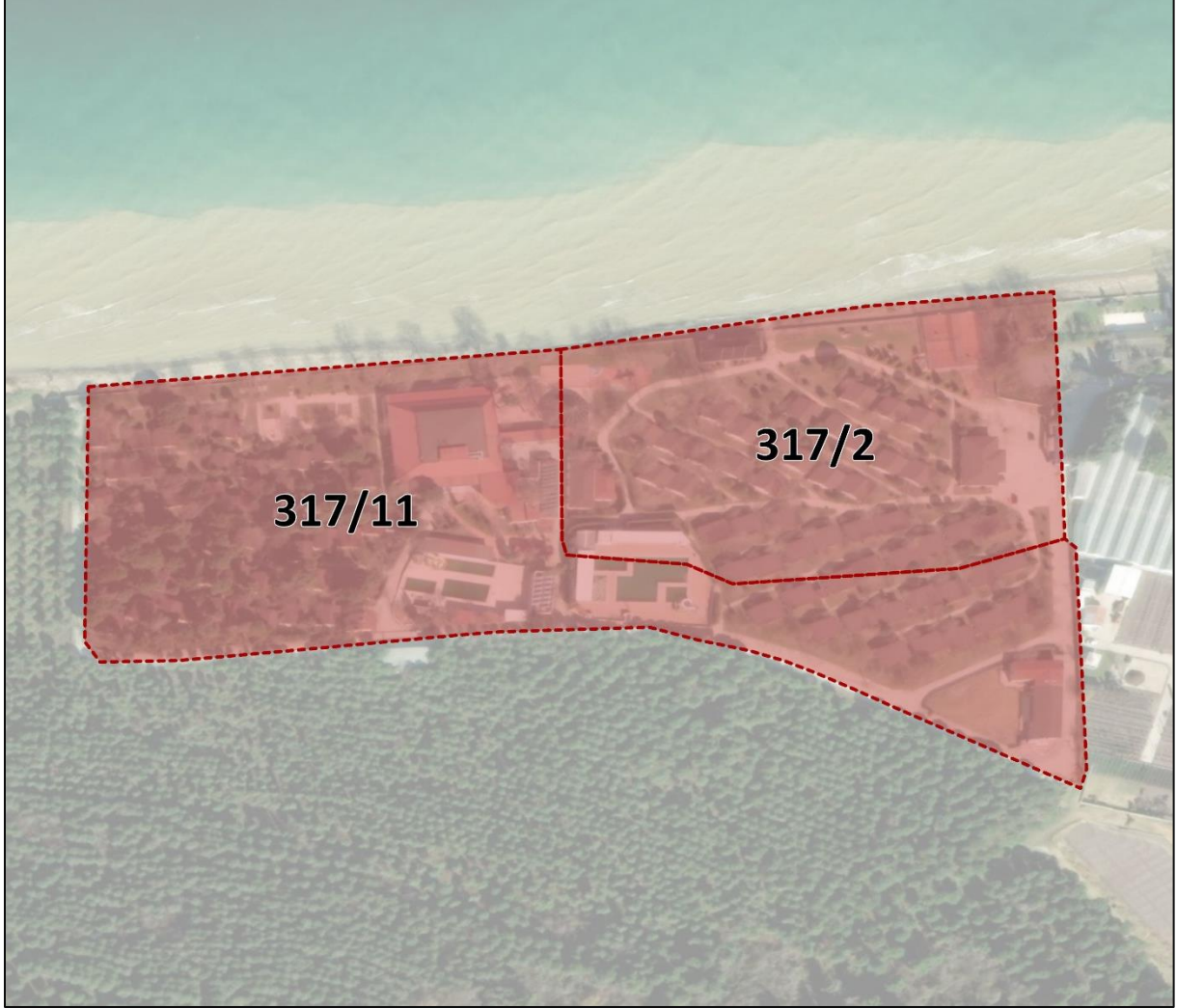
Fotoğraf albümünde, plan değişikliği yapılacak alanın mevcut durumuna ilişkin çeşitli açılardan elde edilmiş fotoğraflar bulunmaktadır. Albümün merkezinde yer alan uydu harita üzerinde konumlandırılmış sekiz farklı nokta, sahil şeridinden iç bölgelere kadar uzanan yapılaşma durumunu ve alanın doğal yapısını göstermektedir. 1 numaralı görsel giriş kapısını ve tesise ulaşım rotasını gösterirken; 2, 5, 6 ve 7 numaralı görseller turizm alanının mevcut fiziksel durumunu ve yerleşim biçimini göstermektedir. 3 numaralı fotoğraf, yaya dolaşımına yönelik lineer bir aks üzerinde yer alan yapıları gösterirken, 4 numaralı fotoğraf kıyı kullanımına dair bir iskele ve plaj alanını göstermektedir. 8 numaralı fotoğrafta ise peyzaj alanları ve rekreatif kullanım alanları görülmektedir. Tüm görseller birlikte değerlendirildiğinde, alanın mevcut kullanım yoğunluğu, yapı durumu, yeşil alan dağılımı ve sahil erişiminin nasıl olduğunu görülebilmektedir.



Şekil 11 Planlama Alanı Fotoğraf Albümü

4 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, 317 ada 2 ve 11 numaralı parselleri kapsamaktadır. Söz konusu alan, kentin kuzeybatı yönünde, sahil kesimine yakın konumda yer almaktadır.



Şekil 12 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Planlama alanını oluşturan taşınmazlardan 317/2 parsel 30.427,56 m², 317/11 parsel ise 47.507,07 m² alana sahiptir. Bununla birlikte, her iki parsel de “TİGEM (Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü)” mülkiyetindedir.

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Tablosu

ADA/PARSEL	ALAN (m ²)	MÜLKİYET
317/2	30.427,56	TİGEM
217/11	47.507,07	TİGEM

5 MEVCUT DURUM

Planlama alanı, Yalova İli Merkez İlçesi sınırları içerisinde yer alan Bağçelievler Mahallesi'nde bulunmaktadır.

Kentin kıyı şeridinde konumlanan planlama alanı ve çevresinde turistik tesislerin yer aldığı görülmektedir. Plan sınırları içerisinde ise bir tatil köyü bulunmaktadır. Burada yer alan yapıların kullanım türlerini ve dağılımlarını tespit etmek amacıyla; planlama alanına ilişkin mevcut durum çalışması gerçekleştirilmiştir.

Tatil köyü alanında; konaklama alanı, personel alanı, restoran, havuz-spa merkezi, oyun alanı, mescid ve resepsiyon alanı olmak üzere çeşitli birimler bulunmaktadır. Bu kapsamda planlama alanında 107'si bir katlı, 2'si iki katlı olmak üzere toplamda 109 adet konaklama birimi, 1'i iki katlı, 3'ü bir katlı olmak üzere 4 birimden oluşan restoran, iki katlı havuz-spa merkezi, bir katlı oyun alanı, bir katlı personel alanı, bir katlı mescit ve bir katlı resepsiyon alanı yer almaktadır.

Planlama alanındaki yapılaşmayı oluşturan bu birimler toplamda 19.708 m² inşaat alanına sahiptir.



Şekil 13 Planlama Alanı Mevcut Durum Analizi

6 KURUM GÖRÜŞLERİ

Bu bölümde, planlama alanına ilişkin ilgili kurumlardan edinilen görüşlere yer verilmiştir.

· T.C. YALOVA VALİLİĞİ İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

T.C. Yalova Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 01.07.2025 tarihli ve 1397748 sayılı yazısından "Yapılan arşiv incelemesinde, Yalova ili, Merkez ilçesi, Bağçelievler mahallesi, 317 ada, 2 ve 11 nolu parsellere temaslı, daha önce Cumhurbaşkanlığı ya da Bakanlar Kurulunca alınmış herhangi bir afete maruz bölge kararı bulunmadığı" belirtilmiştir.

· T.C. YALOVA VALİLİĞİ İl Sağlık Müdürlüğü

T.C. Yalova Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 21.07.2025 tarihli ve 282557970 sayılı yazısında "Müdürlüğümüz Halk Sağlığı Hizmetleri Başkanlığının 04.07.2025 tarih ve 2180993191 sayılı yazısı ilişikte gönderilmiş olup, bahse konu yerlerde hali hazırda herhangi bir plan, proje ve yatırımımız bulunmamaktadır." denilmiştir.

· T.C. MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI Lojistik Genel Müdürlüğü İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 07.07.2025 tarih 4976584 sayılı yazısında "Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Bakanlığımız sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge, Askeri Güvenlik Bölgesi, Mania Planı ve ANT Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir." denilmiştir.

· T.C. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 10.07.2025 tarih 104810 sayılı yazısında "Yapılan inceleme neticesinde söz konusu alanların sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mania planları dışında ancak Yalova'da bulunan askeri havaalanının mania planı sınırları içerisinde olduğu tespit edilmiş olup Milli Savunma Bakanlığı görüşleri alınarak bu ve müteakip süreçteki her türlü yapılaşma ve imar planı düzenlemelerine ilişkin kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını teminen aksi belirtilmedikçe Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmeksizin bir örneği Ek'te yer alan İlgi (b) yazı kapsamında işlem yapılması hususunda bilgilerini ve gereğini arz/rica ederim." denilmiştir. İlgi (b) Yazı Örneği'nde havaalanları ve çevresindeki yapılaşma kurallarına ilişkin kanun, genelge, yönetmelik ve talimatlara ilişkin bilgiler yer almaktadır.

· T.C. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI Karayolları Genel Müdürlüğü Etüt, Proje ve Çevre Dairesi Başkanlığı

T.C. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI Karayolları Genel Müdürlüğü Etüt, Proje ve Çevre Dairesi Başkanlığı'nın 07.07.2025 tarih 1858519 sayılı yazısında "3194 sayılı imar Kanunun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde araştırma ve analiz başlıklı 8. Maddesinin (1) fıkrasında 'Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerinin hazırlanmasa: sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve

kademelenmesine göre bu yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır." hükmüne istinaden: - İlgili Belediye ya da kurum tarafından görüşün talep edilmesi ya da, - Plan müellifi olduğunuzu gösterir 'Plan Yapımı Yeterlilik Belgesi' ve plan yapımı ile ilgili 'İmar Planı Yapma, Plan Evrakları imzaya, Kurum ve Kuruluşlardan her türlü bilgi-belge talep etmeye yetkili vb. 'ifadelerin açık olduğu vekaletname örneği, Sayısal Verilerle 14. Bölge Müdürlüğümüze (Bursa) gönderildiğinde söz konusu imar planı çalışmasına idaremiz görüşünün verilebilmesi mümkün olacaktır." denilmiştir.

· **T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Botaş Etüt ve Proje Daire Başkanlığı**

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Botaş Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 14.07.2025 3146926 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." denilmiştir.

· **T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü**
1. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 07.07.2025 tarih 6053899 sayılı yazısında "Bahse konu talebiniz ile ilgili olarak, başvurunuzun ilgili kurum veya plan müellifi kanalı ile Kurumumuza yapılması gerekmektedir. Ayrıca konunun değerlendirilebilmesi için görüş talep edilen parselin "1/25000 ölçekli işaretlenmiş onaylı haritalarına" ve "Ulusal Koordinat Sistemine (UTM EDSO 6 Derecelik)" uygun olarak hazırlanmış onaylı koordinat bilgisine (Kml, Kmz, Auto CAD, NCZ, DWG) dijital ortamda ihtiyaç duyulmaktadır. Kurum görüşümüzün istendiği bu ve buna benzer yazışmalarınızda yukarıda belirtilen bilgi ve belgelerin yazı eklerine konulması durumunda sürecin hızlı ve sağlıklı yürütülmesi mümkün olacaktır." denilmiştir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 08.08.2025 tarih 6179128 sayılı yazısında "Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağçelievler Mahallesi, 317 ada, 2 ve 11 parsellerde planlama çalışmalarının yürütüldüğü ilgi (a) yazıda belirtilerek, konuya ilişkin Bölge Müdürlüğümüz görüşü sorulmuş, akabinde ilgi (b) yazımız ile konunun değerlendirilebilmesi için görüş talep edilen parselin "1/25000 ölçekli işaretlenmiş onaylı haritalarına" ve "Ulusal Koordinat Sistemine (UTM EDSO 6 Derecelik)" uygun olarak hazırlanmış onaylı koordinat bilgisine (Kml, Kmz, Auto CAD, NCZ, DWG) dijital ortamda ihtiyaç duyulduğu tarafınıza bildirilmiştir. İlgi (c) yazınız ile ihtiyaç duyulan belgeler ve sayısal veriler Kurumumuza sunulmuş olup, yapılan incelemede ilgi (c) yazı ekinde yer alan İsmail Günel'a ait "Plan Yapımı Yeterlilik Belgesi'nin geçerlilik tarihinin sona erdiği ve sayısal verilerin yer aldığı CD'nin kırık olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle, bahse konu talebiniz ile ilgili olarak, "Plan Yapımı Yeterlilik Belgesi'nin yenilenmesi veya başvurunuzun ilgili kurum kanalı ile yapılması gerekmektedir. Kurum görüşümüzün istendiği bu ve buna benzer yazışmalarınızda konu ile ilgili bilgi ve belgelerin yazı eklerine konulması, talep edilen konunun net olarak belirtilmesi, evrak eklerinin mümkün olduğunca sade tutularak yalnızca gerekli evrakların eklenmesi, vekalet, kimlik bilgisine yer verilmesi ve

yazışmaların KEP üzerinde yazılması durumunda sürecin hızlı ve sağlıklı yürütülmesi mümkün olacaktır.” denilmiştir.

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

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 18.07.2025 tarih 7026560 sayılı yazısında “Konuya ilişkin arşivimizde ve Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan incelemeler neticesinde alanın Müdürlüğümüz arşivinde kayıtlı olan Sit Alanları ve Koruma Alanlarının dışında kaldığı, söz konusu alana ilişkin herhangi bir Korunması gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında başka herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı görüldüğünden Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir. Bununla birlikte alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi uyarınca "...en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki amirlerine bildirilmesi gerekmektedir.” denilmiştir.

· **T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Bursa Orman Bölge Müdürlüğü**

T.C. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü’nün 08.08.2025 tarih 16541229 sayılı yazısında “Yalova Orman İşletme Müdürlüğümüzce kurulan komisyon tarafından incelenmiş olup, söz konusu alanların (Yalova- Merkez- Bağçelievler 317 ada 2 ve 11 parseller) Orman Sayılmayan Yer olduğu tespit edilmiştir. 20 Kasım 2021 tarih ve 31665 sayılı Resmî Gazetede 4825 Karar sayı ile yayınlanarak yürürlüğe giren "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 5. maddesi ile aynı Yönetmeliğin 21 inci maddesine eklenen "Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulmaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır" hükmü eklenmiştir. Planlama çalışması yapılırken bu maddede belirtilen hususlar dikkate alınarak işlem yapıldığı takdirde Kurumumuzca sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.” denilmiştir.

· **T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı Güzergah Şube Müdürlüğü**

T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı Güzergah Şube Müdürlüğü’nün 11.07.2025 tarih 1310038 sayılı yazısından “Söz konusu alana isabet eden bu aşamada, mevcut ya da planlanan herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.” denilmiştir.

· **DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Elektronik Dairesi Başkanlığı**

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı’nın 21.07.2025 tarih 68214 sayılı yazısında “Konu hakkında ICAO PANS-OPS Dok. 8168 Cilt II ve Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHYCNS) kriterleri kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; İstanbul Sabiha Gökçen Havalimanının yaklaşık 13,9 NM

güneyinde olduğu tespit edilen bölgede planlanacak yapıların en üst noktasının yerden yüksekliğinin 30 metreyi aşmaması durumunda ATP'de ilan edilmiş aletli uçuş usulleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği değerlendirilmektedir. Yerden 30 metre yüksekliği aşacak planlama yapılması durumunda ise Kuruluşumuzdan görüş alınması gerekmektedir.” denilmiştir.

T.C. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2.Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 01.07.2025 tarihli ve 3183534 sayılı yazısında “Söz konusu parseller sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.” denilmiştir.

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Yalova İşletme Müdürlüğü

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Yalova İşletme Müdürlüğü'nün 04.07.2025 tarihli ve 18891 sayılı yazısında “Yapılan incelemeler sonucunda söz konusu parsel çevresinden Rizom Tatil köyüne ait SWALLOW iletkenli 34,5 kV'luk enerji nakil hattı geçmektedir. Enerji Nakil Hattının geçiş güzergâhında Ek'te paylaşılan yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Söz konusu parselde yapılacak olan "Planlama Çalışması" için adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhında ki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak haklarının korunarak "Planlama" yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir. Yazı ekinde “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği: 44. Madde” yer almaktadır.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Yalova İşletme Müdürlüğü'nün 18.07.2025 tarihli ve 20060 sayılı yazısından “İlgi yazı konusu Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağcelievler Mahallesi 317 Ada 2 ve 11 nolu parsellerin çevresinde bulunan Rizom Tatil köyüne ait enerji nakil hatlarının sayısal verisini talep etmekteyiz. Talebinize istinaden ilgili parsel çevresinde bulunan enerji nakil hatlarının sayısal verileri .Kmq formatında info@promerplanlama.com e-posta adresine iletilmiştir.” denilmiştir.

7 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına ilişkin üst ve alt ölçekli plan kararları doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği; Meri planlar doğrultusunda Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Yalova Merkez 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

7.1 Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. Plan, ilin doğal, kültürel, tarihi ve sosyo-ekonomik değerlerini sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde koruyarak 2035 yılına kadar dengeli bir kentsel ve kırsal gelişim sağlamayı hedeflemektedir. Bu plan, Yalova'nın İstanbul, Kocaeli ve Bursa gibi metropol alanlarla olan güçlü ulaşım bağlantıları, zengin doğal kaynakları, tarım ve turizm potansiyeli ile dikkat çeken çok yönlü yapısını göz önünde bulundurarak hazırlanmış; stratejik, sektörel ve mekânsal kararları içeren kapsamlı bir analiz ve sentez süreciyle şekillendirilmiştir. Planın vizyonu, ilin çok aktörlü yapısını koordineli bir biçimde geliştirerek "Dengeli Kent Yalova" kimliğini oluşturmak üzerine kurulmuş; bu doğrultuda sürdürülebilirlik, eşitlik, yaşam kalitesi, ekonomik gelişim, katılımcı yönetim ve uygulanabilirlik ilkeleri temel alınmıştır. Merkez ilçeye ek olarak Çiftlikköy ve Çınarcık 2. derece, Armutlu ise 3. derece alt merkez olarak tanımlanmış, doğu ve batı ilçeleri arasındaki sosyo-ekonomik uçurumun azaltılması, tarım, sanayi, hizmet ve turizm sektörlerinde uzmanlaşma ve çeşitlenmenin sağlanması amaçlanmıştır. Nüfus projeksiyonlarıyla uyumlu mekânsal gelişim senaryoları oluşturulmuş; doğal eşiklere duyarlı bir yapı gözetilerek kıyı, orman, tarım alanları ile içme suyu kaynaklarının korunması, çevresel kirliliğin azaltılması ve afet risklerinin yönetilmesi ön planda tutulmuştur. Katılımcı planlama yaklaşımı çerçevesinde kamu kurumları, yerel yönetimler ve sivil toplum kuruluşlarının katkılarıyla şekillenen bu plan, Yalova'nın hem bugünkü ihtiyaçlarını karşılamayı hem de gelecekte yaşanabilir, dirençli ve kalkınmış bir kent yapısını temin etmeyi amaçlamaktadır.



Şekil 14 Yalova İli 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

8 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlama alanı, Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 317 ada 2 ve 11 numaralı parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan, meri imar planında kıyı kenar çizgisinden itibaren bir kısmı “Park Alanı” ve alanın geri kalan kısmı ise “Günübirlik Tesis Alanı” olacak şekilde planlanmıştır. Plan değişikliğine konu alanın mevcut durumu incelendiğinde, alan sınırları içerisinde bir tatil köyünün bulunduğu görülmektedir. Tatil köyü alanı; 107’si bir katlı, 2’si iki katlı olmak üzere toplamda 109 adet konaklama birimi, 1’i iki katlı, 3’ü bir katlı olmak üzere 4 birimden oluşan restoran, iki katlı havuz-spa merkezi, bir katlı oyun alanı, bir katlı personel alanı, bir katlı mescit ve bir katlı resepsiyondan oluşmaktadır. Planlama alanındaki yapılaşmayı oluşturan bu birimler toplamda 19.708 m² inşaat alanına sahiptir.

Planlama alanında bulunan parseller kıyı alanında yer aldığından “3621 sayılı Kıyı Kanunu” ve “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik”e tabiidir. Meri kanun ve yönetmelikler kapsamında kıyı alanının mevzuata uygun olarak planlanması ve kullanılması gerekmektedir. Bununla birlikte halihazırda yer alan tesislerin “2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu” kapsamında meri mevzuata uygun olarak hazırlanan imar planları doğrultusunda gelişmesi ve düzenlemesi gerekmektedir.

Planlama alanının mevcut durumu ve yasal gereklilikleri incelendiğinde, meri plan kararlarının kıyı kanunu, turizm politikaları ve sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde yeniden değerlendirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Buna bağlı olarak doğal eşikler, topografik yapı, ulaşım ilişkileri ve kıyı bütünlüğü dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerilmiştir.

Plan değişikliği ile birlikte “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik”in 17. Maddesi uyarınca kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50 metrelik kısım “Park Alanı” ve sahil şeridinin ikinci 50 metrelik kısmı ise “Günübirlik Tesis Alanı” olarak planlanmıştır. Planlama alanının “Park Alanı” ve “Günübirlik Tesis Alanı” olarak belirlenen ve sahil şeridi dışında kalan bölümü ise mevcut kullanıma uygun olarak “Tatil Köyü Alanı” olarak düzenlenmiştir.

“Günübirlik Tesis Alanı” ve “Tatil Köyü Alanı”na yönelik yapılaşma koşulları, planlama alanının mevcut dokusu ve ilgili kanun ve yönetmeliklerin yönergelerine uyum sağlayacak şekilde belirlenmiştir. Bu kapsamda, “Günübirlik Tesis Alanı” için emsal 0,20, yengeç: 1 kat olarak belirlenmiş olup inşaat alanı 4.153 m² olarak hesaplanmıştır. “Tatil Köyü Alanı” için ise emsal 0,50, yengeç: 3 kat olarak belirlenmiş olup inşaat alanı 15.547 m² olarak hesaplanmıştır. Böylelikle “Günübirlik Tesis Alanı” ve “Tatil Köyü Alanı” alanı için toplam 19.700 m² inşaat alanı meydana gelmiştir. Plan değişikliği ile önerilen inşaat alanı, alandaki mevcut yapılaşmadan elde edilen inşaat alanı (19.708 m²) değeri ile uyumludur.

Sonuç olarak plan değişikliği kapsamında, mevcut duruma kıyasla toplam inşaat alanını arttırmayan ve kentsel dokuda ilave bir yoğunluğa sebep olmayacak plan kararları alınmıştır. Yapılaşma koşulları ve alan kullanımları, planlama alanının kıyı şeridinde yer alması da gözetilerek, kentsel dokuya uygun olarak tanımlanırken “3621 sayılı Kıyı Kanunu” ,“Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” ve “2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu” kanununun gereklilikleri de yerine getirilmiştir. Böylelikle, hazırlanan plan değişikliği önerisi

ile, kıyı kanunu hükümleri, kıyı kenar çizgisi ve yapılaşma koşullarına ilişkin yasal sınırlamalara uyularak, alanın mevcut durumu plan kararları ile uyumlu hale getirilmiştir.

9 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 317 ada 2 ve 11 numaralı parselleri kapsayan alanda, Yalova Merkez 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu kararlarının kıyı kanunu, turizm politikaları ve sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde yeniden değerlendirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda, alanın sahip olduğu doğal eşikler, topografik yapı, ulaşım ilişkileri ve kıyı bütünlüğü dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerilmiştir.

Plan teklifi kapsamında, kıyı şeridinden itibaren ilk 50 metrelik bant "Park Alanı" olarak düzenlenmiş, devamındaki 50 metrelik alan "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. Kıyı kenar çizgisi gerisinde yer alan ve yapılaşmaya uygun bulunan alan ise "Tatil Köyü Alanı" olarak önerilmiş olup, bu alanlarda yapılaşma koşulları günübirlik tesis alanı için E: 0.20, Yençok: 1 kat; tatil köyü alanı için ise E: 0.50, Yençok: 3 kat olarak belirlenmiştir. Plan teklifi kapsamında belirlenen yapılaşma koşulları sonucu oluşacak toplam inşaat alanı 19.700 m² olup, mevcutta kullanılan inşaat alanı değerini aşmamaktadır. Hazırlanan plan değişikliği ile toplam inşaat alanında herhangi bir artış önerilmemiş, yalnızca mevcut durum kıyı kanunu hükümleri, kıyı kenar çizgisi vb. yasal sınırlamalara uyularak yeniden düzenlenmiştir.

Bu teklif ile alanın kıyı kullanımını engellemeyecek şekilde planlanması, turizm fonksiyonlarının çevresel sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda bütünleştirilmesi ve bölge ekonomisine katkı sağlayacak şekilde yapılandırılması hedeflenmektedir. Plan değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili kanun hükümleri doğrultusunda önerilmekte olup, üst ölçekli plan kararları ile uyumlu bir mekânsal kurgu oluşmasını sağlamaktadır.

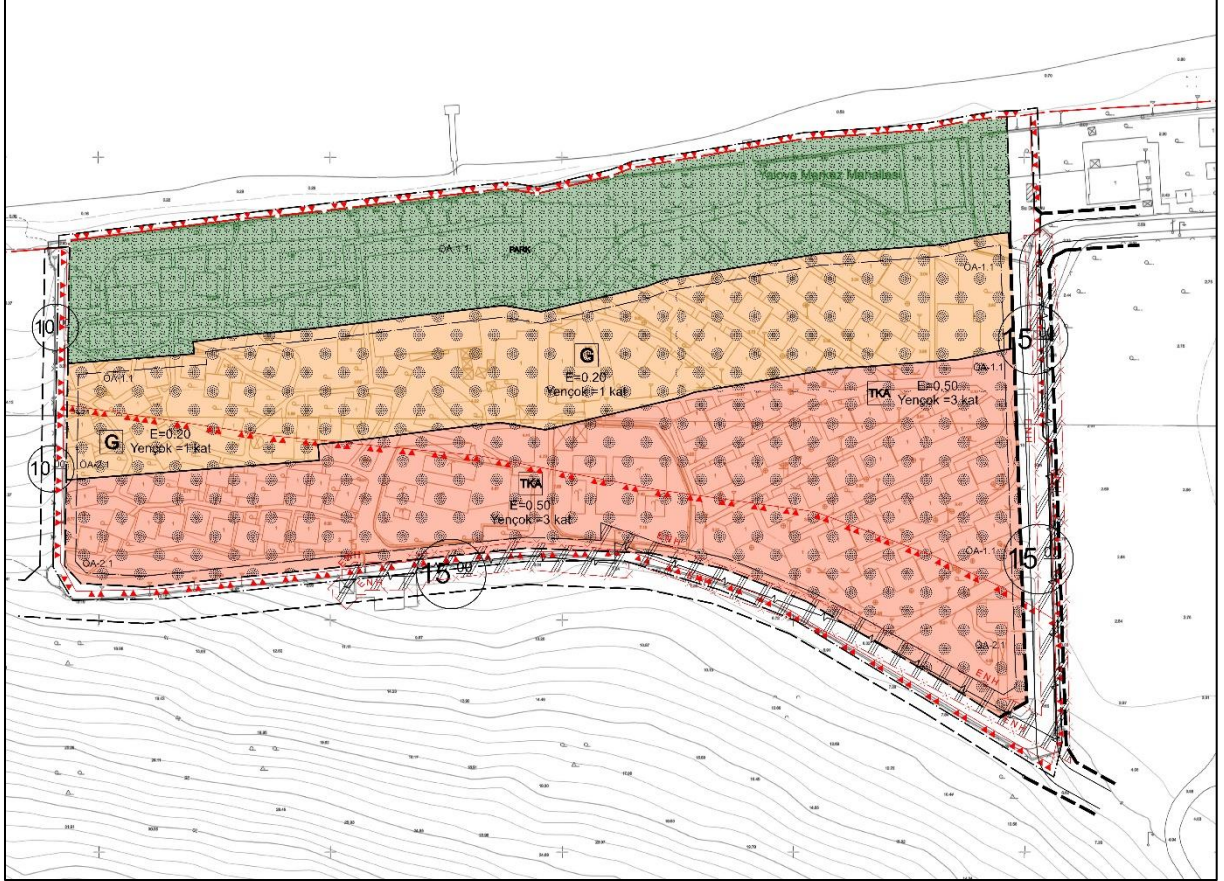
Tablo 2 Fonksiyonların Planlama Alanındaki Oransal Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (m2)	ORAN (%)
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	21.026,92	27,77%
TATİL KÖYÜ ALANI	30.810,75	40,69%
PARK ALANI	20.794,18	27,46%
YOL	3.084,29	4,07%
TOPLAM	75.716,13	100,00%

Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 317 ada 2 ve 11 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, bölgenin mevcut doğal eşikleri ile ilgili kanun ve yönetmelikler doğrultusunda uygulamaya yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Bu bağlamda, planlama alanının kıyı şeridinden itibaren ilk 50 metresi "Park Alanı", ikinci 50 metresi "Günübirlik Tesis Alanı", devamındaki kısım ise "Tatil Köyü Alanı" olarak planlanmıştır. Planlama alanının %40,69'unu "Tatil Köyü Alanı", %27,77'sini "Günübirlik Tesis Alanı", ise %27,46'sını ise "Park Alanı" oluşturmaktadır.

Planlama kararları doğrultusunda, “Günübirlik Tesis Alanı”nda Emsal:0.20, Yençok: 1 kat; “Tatil Köyü Alanı”nda ise Emsal:0.50, Yençok:3 kat olarak belirlenmiştir.

Bu düzenlemelerle birlikte söz konusu alanın, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümleri ve sürdürülebilir planlama ilkeleri doğrultusunda planlanması amaçlanmıştır.



Şekil 17 Yalova Merkez İli Bahçelievler Mahallesi 317 Ada 2 ve 11 nolu Parsellere İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

KAYNAKÇA

Meteoblue. (18.05.2025). Simüle edilmiş iklim ve hava durumu verileri: Yalova.
www.meteoblue.com/tr/hava/historyclimate/climatemodelled/yalova_turkiye-cumhuriyeti_738025

Yalova Belediyesi. (18.05.2025). Yalova Belediyesi Resmi Web Sitesi.
<https://www.yalova.bel.tr>

Dosya No : 770137307
Plan No : UİP-771113377
Ölçek : 1/1.000

Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağçelievler Mahallesi, 317 Ada 2 ve
11 No.lu Parsellere İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

E K İ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu plan açıklama raporu 33 sayfadır.-

..../..../2025