

**YALOVA İLİ, ALTINOVA İLÇESİ,
HERSEK “TERSANE VE İSKELE” AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI İLAVESİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI.....	5
3. PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	5
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	7
6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ	8
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	8
8. MÜLKİYET BİLGİSİ	8
9.ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	8
10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ	10
11. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI	10
12. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	12
13. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR	12
14. PLAN KARARLARI	13

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama Alanı Yalova İli, Altınova İlçesi, Hersek mevkiindedir.

Yalova, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa (Orhangazi-Gemlik) ve Gemlik körfezi yer almaktadır.

Yalova 39–40 Kuzey enlemi, 29–31 Doğu boylamları arasında, denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metredir. 847 km²'lik alanı ile ülke yüzölçümünün %0.11'lik bölümünü kaplamaktadır.

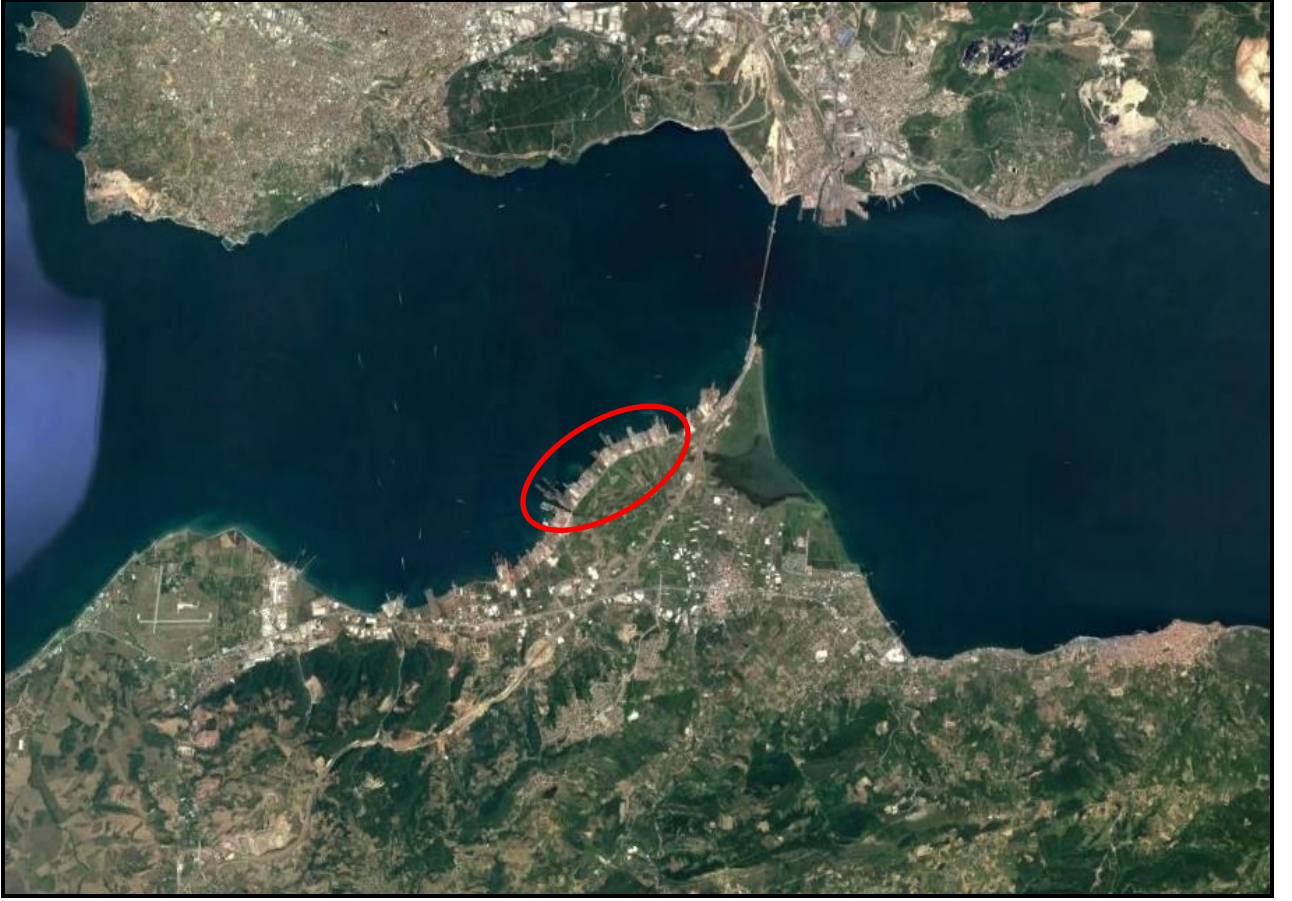


Şekil 1. Yalova İlinin Türkiye Haritasındaki Konumu

Altınova, Marmara Bölgesinin güneydoğusunda, Kocaeli Körfezi'nin en dar olan bölgesinde bulunmaktadır. Altınova ilçesinin 3 beldesi; Kaytazdere Beldesi, Subaşı Beldesi, Tavşanlı Beldesi, 13 köyü bulunmaktadır. Yüzölçümü 155 Km²'dir. Kuzeyinde Marmara Denizi yer almaktadır.



Şekil 2. Yalova İlinin Marmara Bölgesindeki Yeri



Şekil 3. Planlama Alanının Uydu Görüntüsündeki Yeri



Şekil 4. Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsündeki Yeri

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Yalova, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa (Orhangazi-Gemlik) ve Gemlik körfezi yer almaktadır. 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. Marmara bölgesinin doğusunda yer alan Yalova ilinin iklimi, makro-klima tipi olarak; Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. Yalova iklimi, kimi 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 İlinde en düşük sıcaklık -11 °C ile Şubat ayında, en yüksek sıcaklık ise 45,4°C ile Temmuz ayında kaydedilmiştir. Yıllık ortalama sıcaklık 14,5 °C'dir. Sıcaklık Mart ayından Ağustos ayına kadar düzenli olarak artmakta, Eylül ayından itibaren Şubat ayına kadar da düzenli olarak azalmaktadır. En soğuk aylar Ocak, Şubat ve Mart ayları olup, en sıcak aylar ise Temmuz ve Ağustos aylarıdır.

3. PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Yalova İli, iç turizme hizmet eden bir tatil bölgesidir. Termal turizmi için çok önemli bir potansiyele sahiptir. Yazlık turizmin önem taşıdığı Yalova'da özellikle Çiftlikköy, Çınarcık, Armutlu, Esenköy kıyı şeridinde yazlık siteler bulunmaktadır. Ayrıca Termal Kaplıcaları ve Armutlu Kaplıcaları turizm gelir kaynakları arasındadır. Yalova İli'nin ekonomisi temel olarak tarım sektöründe çiçekçilik ve seracılık, sanayi sektöründe tekstil, kimya ve kağıt gibi alanlar ile turizm sektörüne dayanmaktadır. Marmara'yı Ege ve Akdeniz Bölgelerine bağlayan köprü konumundaki Yalova, yaşadığı 17 Ağustos 1999 tarihli büyük bölgesel deprem ile önemli ekonomik ve ticari kayıplara uğramıştır. Yalova iç turizme hizmet eden bir il olması sebebiyle hizmetler sektörü %48'lik bir oranla ekonomik sektör paylarında ana sektörü oluşturmaktadır. İl ekonomisi içerisindeki ikinci temel sektör %39'luk payı ile tarım ve hayvancılık sektörüdür. Hem iç pazara hem de dış pazara yönelik çiçekçilik ve seracılık faaliyetlerinin ilde çok gelişmiş olması tarım sektörünün yüksek bir paya sahip olmasında etken olmaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Yalova iline karayolu ve denizyolu ile yoğun yolcu giriş çıkışı olmaktadır. 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, Armutlu'dan 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.



Şekil 5. Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağı İçerisindeki Yeri



Şekil 6. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Yalova, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa (Orhangazi-Gemlik) ve Gemlik körfezi yer almaktadır.

Yalova ili, idari bölünüşe göre Merkez İlçe ile birlikte altı ilçeden oluşmaktadır. Diğer ilçeler; Altınova, Armutlu, Çınarcık, Çiftlikköy ve Termal'dir. Yalova'da merkez ve 5 ilçe belediyesi ile birlikte toplam 14 belediye bulunmaktadır. Merkez ilçede 1 (Kadıköy), Altınova'da 3 (Kaytazdere, Subaşı ve Tavşanlı), Çınarcık'ta 3 (Koruköy, Esenköy, Teşvikiye) ve Çiftlikköy'de 1 (Taşköprü) belde belediyesi vardır. Bu ilçelere bağlı köy sayısı ise 43'tür.



6. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ KIYI TESİSLERİ

Planlama alanının yakın çevresindeki kıyı tesisleri aşağıda gösterilmektedir.



Şekil 9. Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Kıyı Tesisleri

7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli "Kültür Varlıkları" ve "Tabiat Varlıkları" bulunmamakta, "Sit" ve "Koruma Alanı" olarak tanımlanan alanlarda yer almamaktadır.

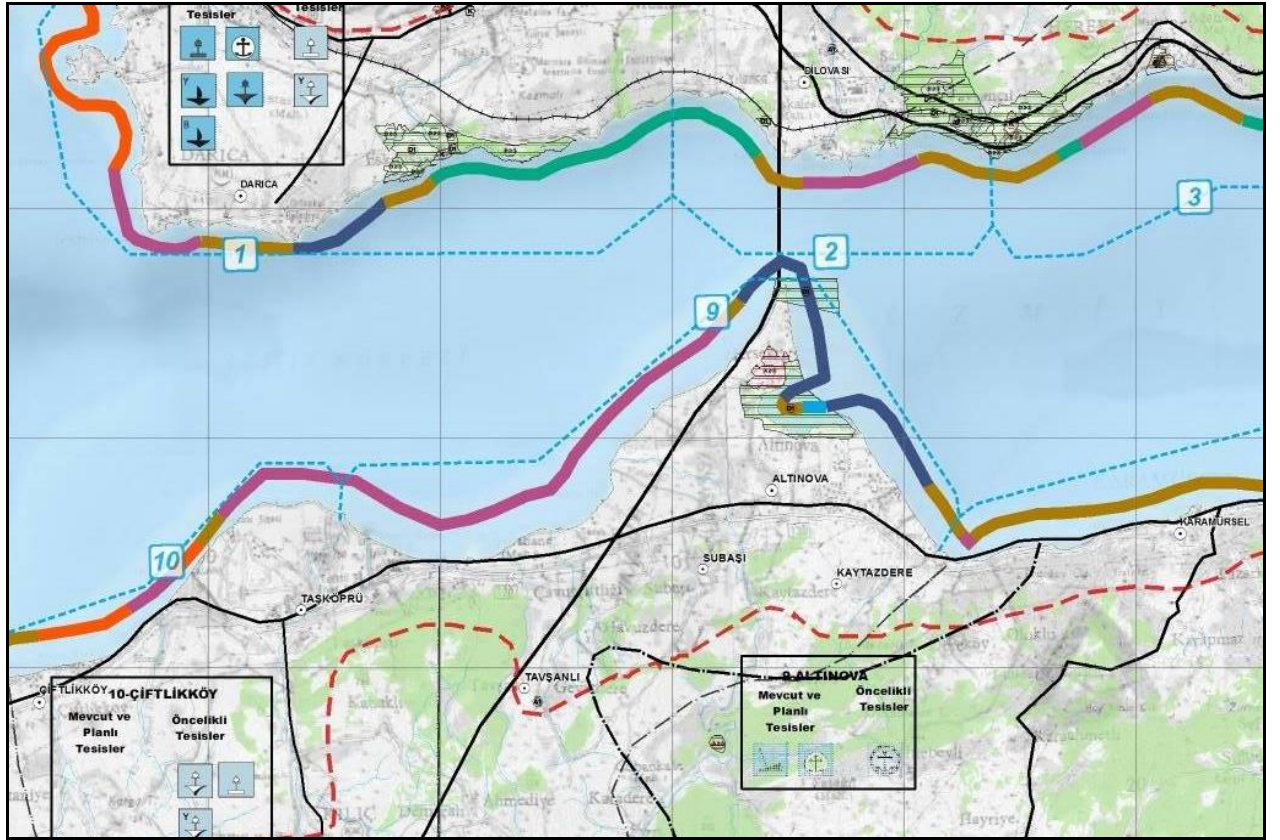
8. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında olup, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alandır.

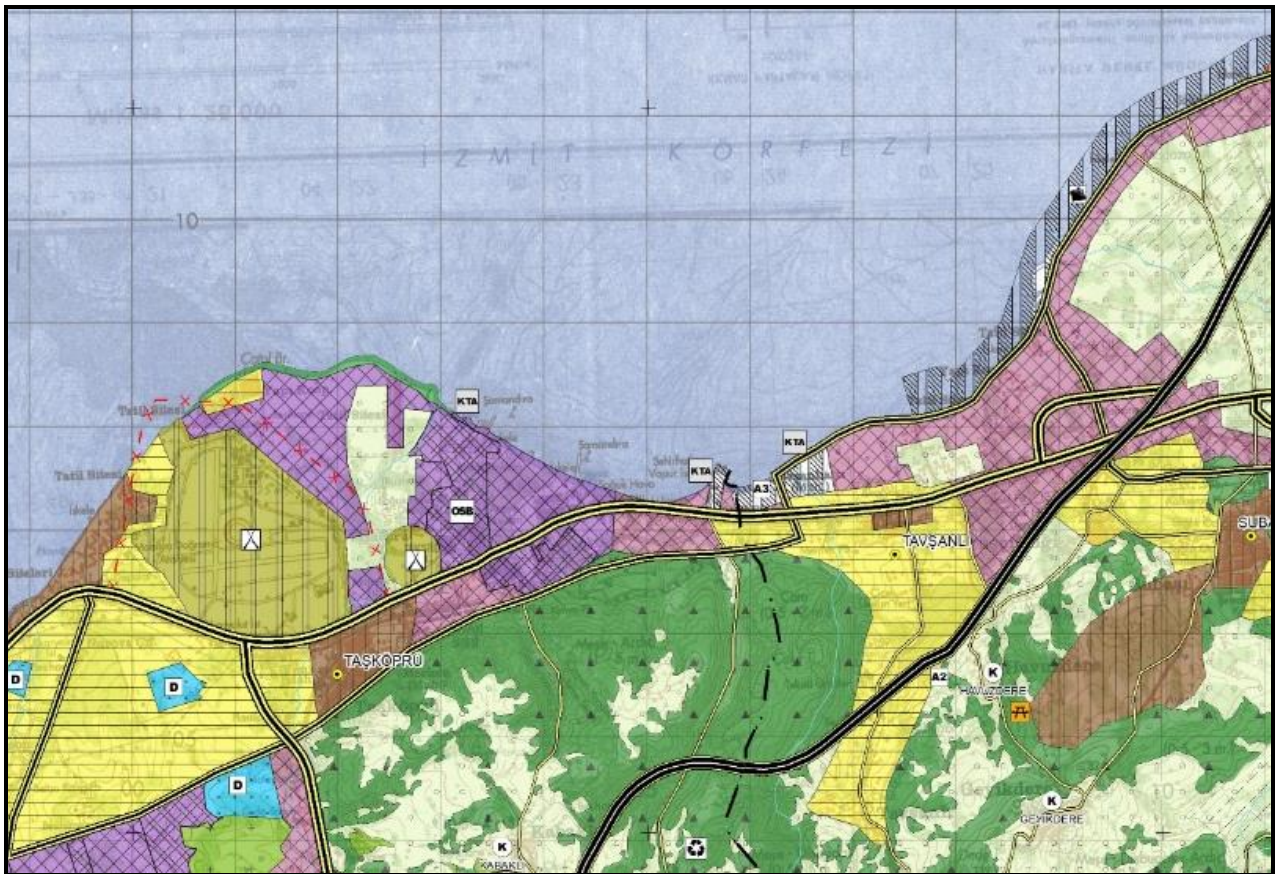
9.ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanının da bulunduğu alanı kapsayan İzmit Körfezi (Kocaeli-Yalova) 1/50.000 Ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, 05.06.2015 tarih ve 9573 sayılı Bakanlık Olur'u ile kesinleşmiştir. Planlama alanı, 1/50.000 Ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı'nda 9. alt bölgede yer almaktadır. Bu bölgede liman, gemi inşa bakım ve onarım tesisleri yapılabilir.

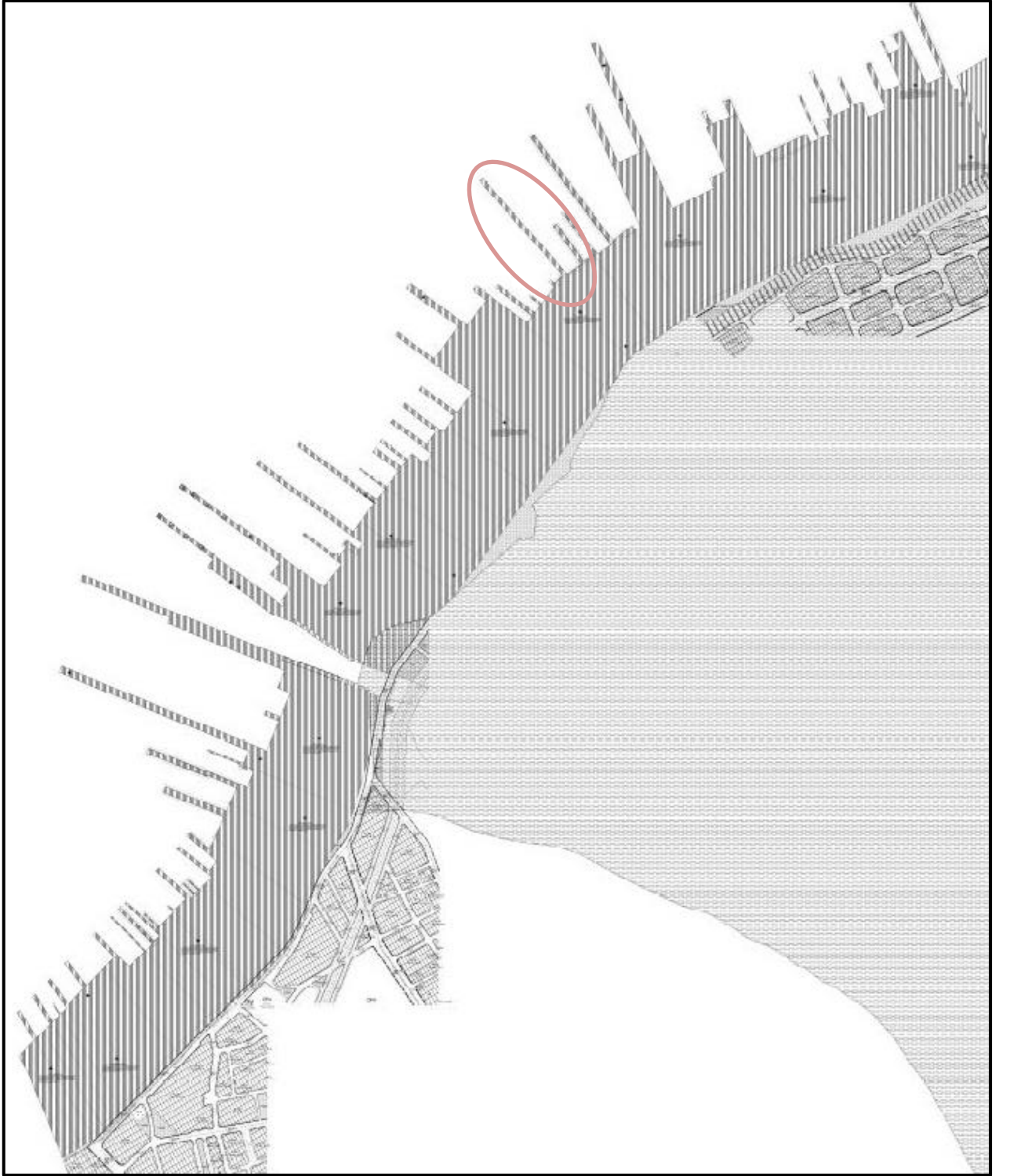
Planlama alanı, Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ise G22C plan paftasında, tersane alanı kullanımında yer almaktadır. Söz konusu paftaya ilişkin Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmıştır.



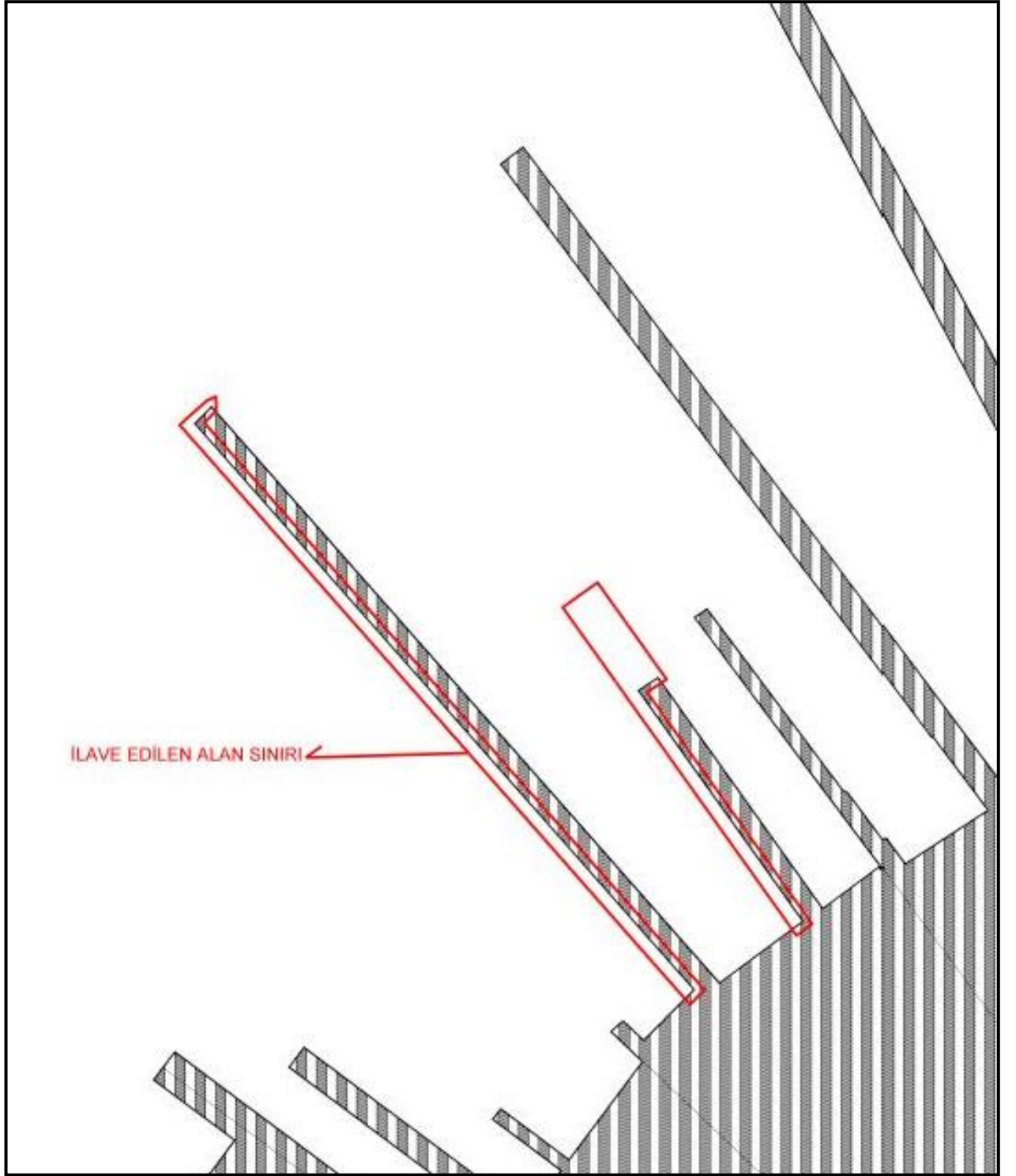
Şekil 10. Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli İzmit Körfezi Bütünleşik Kıyı Alanları Planındaki Konumu



Şekil 11. Planlama Alanının Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu



Şekil 13. Planlama Alanına İlişkin 16.05.2019 Tarihinde Onaylanan Nazım İmar Planı



Şekil 14. Planlama Alanının 16.05.2019 Tarihinde Onaylanan Nazım İmar Planındaki Yeri

12. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Hazırlanan Yalova İli, Altınova İlçesi, Hersek “Tersane Ve İskele” Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlavesi G22C05C nolu pafta üzerine çizilmiş olup, söz konusu pafta Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 03.08.2016 tarihinde onaylanmıştır.

13. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Planlama alanına ilişkin Yalova Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce 18.09.2012 tarihinde onaylanmış Dolgu İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 24.03.2021 tarihinde onaylanmış İmar

Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Planlama alanında yapılacak uygulamalarda onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hükümlerine uyulacaktır.

Yalova İli, Altınova İlçesi, Hersek Köyü, Kumluk Mevkiinde planlanan Tersane Alanı Projesi'ne ilişkin olarak Hidrografik, Oşinografik, Jeolojik ve Jeofizik Etüt Raporu hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor T.C. Deniz Kuvvetleri Komutanlığı, Seyir Hidrografi ve Oşinografi Dairesi Başkanlığı tarafından 03.08.2011 tarih ve 3600-199-11 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

14. PLAN KARARLARI

3621 Sayılı Kıyı Kanununun 7 inci maddesine göre; “kamu yararının gerektirdiği hallerde, uygulama imar planı kararı ile deniz, göl ve akarsularda ekolojik özellikler dikkate alınarak doldurma ve kurutma yolu ile arazi elde edilebilir.” Denizden doldurma yolu ile kazanılan araziler, kıyıda yapılan yapı (iskeleler, liman, tersane, rıhtım, vb.) olarak değerlendirilmemelidir. Yapı, İdarenin düzenleyici işlemi olan imar planına dayanılarak oluşturulan kamu arazisi üzerinde, yine bu planın getirdiği koşullar, sınırlamalar, kayıtlar ve tanıdığı imar hakları çerçevesinde yapılacak olan; tanımı İmar Kanununda yer alan nesnedir.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde belirtilen yapı tanımları (tersane, gemi söküm yeri, vb.) ise; alanın, kamu yararına özgülenmesi ve alanın kullanım fonksiyonunun tanımlanması konusunda imar planlarına ve faaliyetlere esas olacak olan verilerdir.

Hazırlanan imar planı ile 16.05.2019 tarihinde onaylanan tersane alanına firmanın ihtiyacını karşılayacak şekilde iskele boyunu uzatmak ve genişliğini artırmak suretiyle ilave tersane alanı önerilmiştir.

Yalova İli, Altınova İlçesi, Hersek “Tersane Ve İskele” Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlavesi ile hedeflenen, kamu yararının gereği olarak, deniz kamu malı niteliğinde arazi oluşturulmasıdır. Kıyı Mevzuatına göre, bu türden alanların özel mülkiyete konu olması olanaklı değildir. Söz konusu teklif, özel mülkiyet yaratma amacını taşımamakta; aksine deniz kamu malı-milli servet yaratmaya vesile olmaktadır.

Kamu hizmetine özgülenmiş olan deniz kamu malları üzerinde, dolayısı ile teklifimize konu olan alan üzerinde tüm hüküm ve tasarruf hakkı Maliye Bakanlığının olup, bu alanlardan kiralama yolu ile yararlananlar yatırımcı olarak nitelendirilse de, arazi üzerinde yatırımları belirleme hakkı Maliye Bakanlığındadır ve Bakanlık, ülke ekonomisine destek olacak her türden yatırımı desteklemekte, kamu hizmet harcamaları için kaynak yaratacak usulüne uygun teklifleri de desteklemektedir. Bu çerçevede içerisinde;

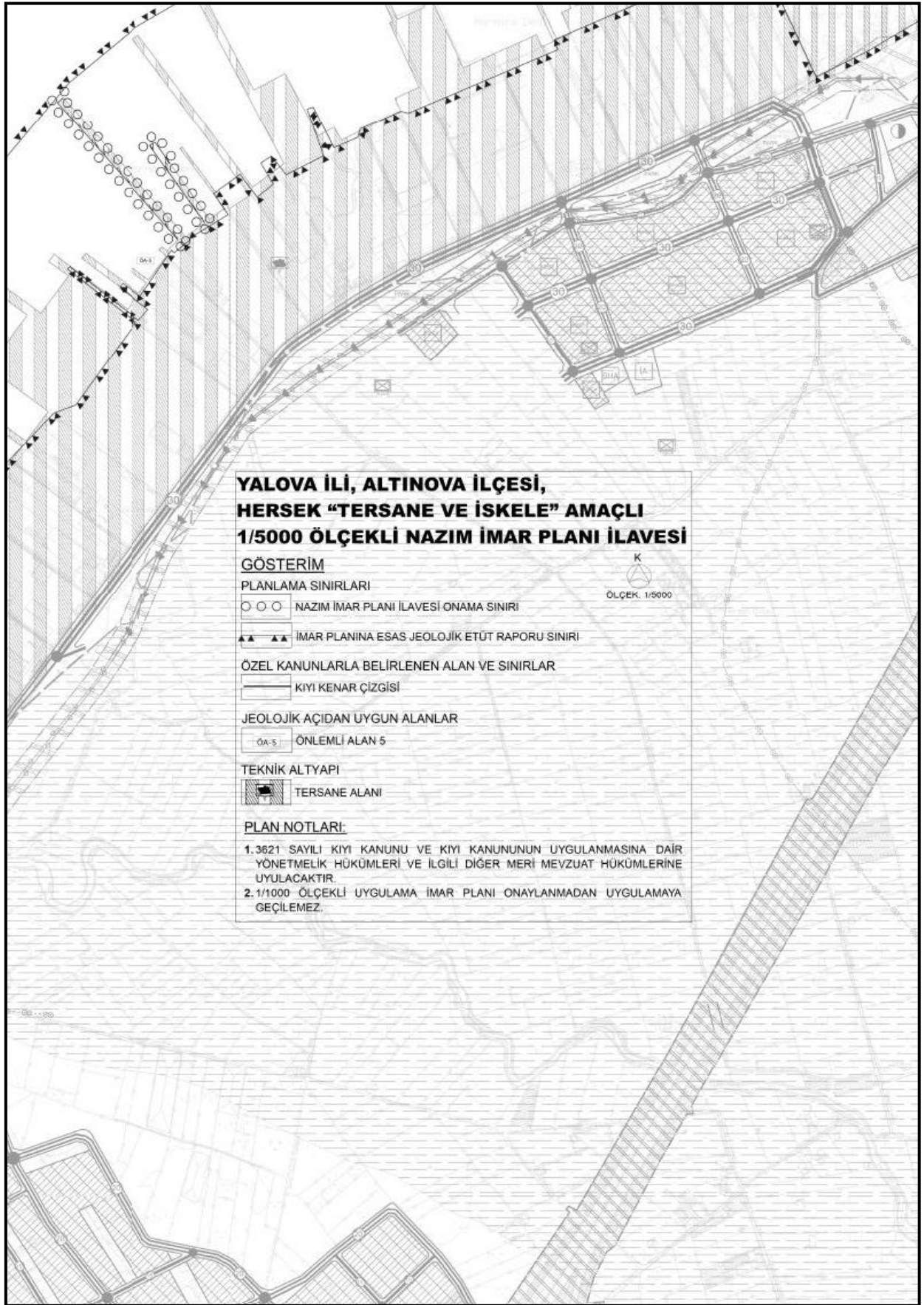
- Dolgu alanları üzerinde hüküm, tasarruf, kullanım ve yaratılması konularında yetkili olan İdarelerin (Maliye Bakanlığı-Tapu Kanunu/İhale Kanunu ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı-Kıyı Kanunu/İmar Kanunu) işlemlerinde bütünselliğin sağlanması için;
- Kıyı Kanununda belirtildiği şekilde “kıyıda ve dolgu arazilerinden başka hiçbir yerde yapılamayacak olan”; tekne çekek-inşa-bakım ve onarım, yani donatı işlevlerine yönelik şirket faaliyetlerinin daha sağlıklı yapılabilmesi amacıyla;
- Yeni yatırımlarda bulunmak suretiyle ülke ve bölge ekonomisine katkı sağlayabilmesi için;

-Yoğun bir iş hacmini yakalayan yatırımcı şirketler için, faaliyetlerinin yalnızca bugünün koşulları içerisinde değil, kesintisiz olarak gelecekte de sürdürülebilir kılacak koşullarda planlanması, ayrıca üretim ve iş planına uygun bir fiziksel mekan düzenlemesi zorunluluk arz ettiği için;

-3621 sayılı Kanunun 7. maddesine göre değerlendirilerek onaylanmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iletilmesi amacıyla,

- 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili Yönetmelikleri doğrultusunda; Yalova İli, Altınova İlçesi, Hersek "Tersane Ve İskele" Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlavesi Açıklama Raporu düzenlenmiştir.

Yalova İli, Altınova İlçesi, Hersek "Tersane Ve İskele" Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlavesi sosyal, ekonomik, teknolojik, çevresel gereksinimlere uygun olarak, ülke ve bölge koşulları gözetilerek, sosyal hukuk Devletin ilkeleri doğrultusunda ve Türk Kıyı Hukuk Rejimi ve Kamu Malları Hukuk Rejimi çerçevesinde kamu yararının ve kamu hizmetinin gereklerine yanıt vermek üzere, bu dayanaklar üzerinde yükselen şehircilik ve planlama ilkeleri kapsamında hazırlanmıştır.



Şekil 16. Plan Şeması