



YALOVA İLİ, ÇİFTLİKKÖY İLÇESİ,
SULTANIYE MAHALLESİ,
1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN
1/50.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

2026





İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	2
GİRİŞ.....	4
1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	6
1.1. KONUM.....	6
1.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	7
1.3. MÜLKİYET ANALİZİ.....	9
1.4. MER'İ PLAN ANALİZLERİ	10
2. PLAN TEKLİFİ	11

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınır Krokisi	4
Şekil 2 Planlama Alanının Ülke, Bölge ve Mahalle İçindeki Konumu	6
Şekil 3 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri.....	8
Şekil 4 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri.....	9
Şekil 5 Planlama Alanı Kadastral Durum	10
Şekil 6 Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
Şekil 7 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	12



YALOVA İLİ, ÇİFTLİKKÖY İLÇESİ, SULTANIYE MAHALLESİ, 1 NO.LU GECEKONDU
ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLANIN İSMİ		YALOVA İLİ, ÇİFTLİKKÖY İLÇESİ, SULTANIYE MAHALLESİ, 1 NO.LU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/50.000
Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
MAKROFORM PLANLAMA KENTSEL TASARIM İNŞAAT VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.	Şehir Plancısı	Feyzanur KASAP	
	Şehir Plancısı	Turgut GELERİ	
	Şehir Plancısı (A Grubu)	Abdurrahim ULUSOY	
GEDAŞ GAYRIMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Şehir Plancısı	M. Furkan KARABULUT	
	Şehir Plancısı	Sümeyye ARTAN	
	Planlama Şefi	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÜLBÜL	
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	Uzman (A Grubu)	Timuçin KURT	
	Şube Müdürü	Ufuk DÜKKANCI	
	İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanı	Serhat GÜNKAN	



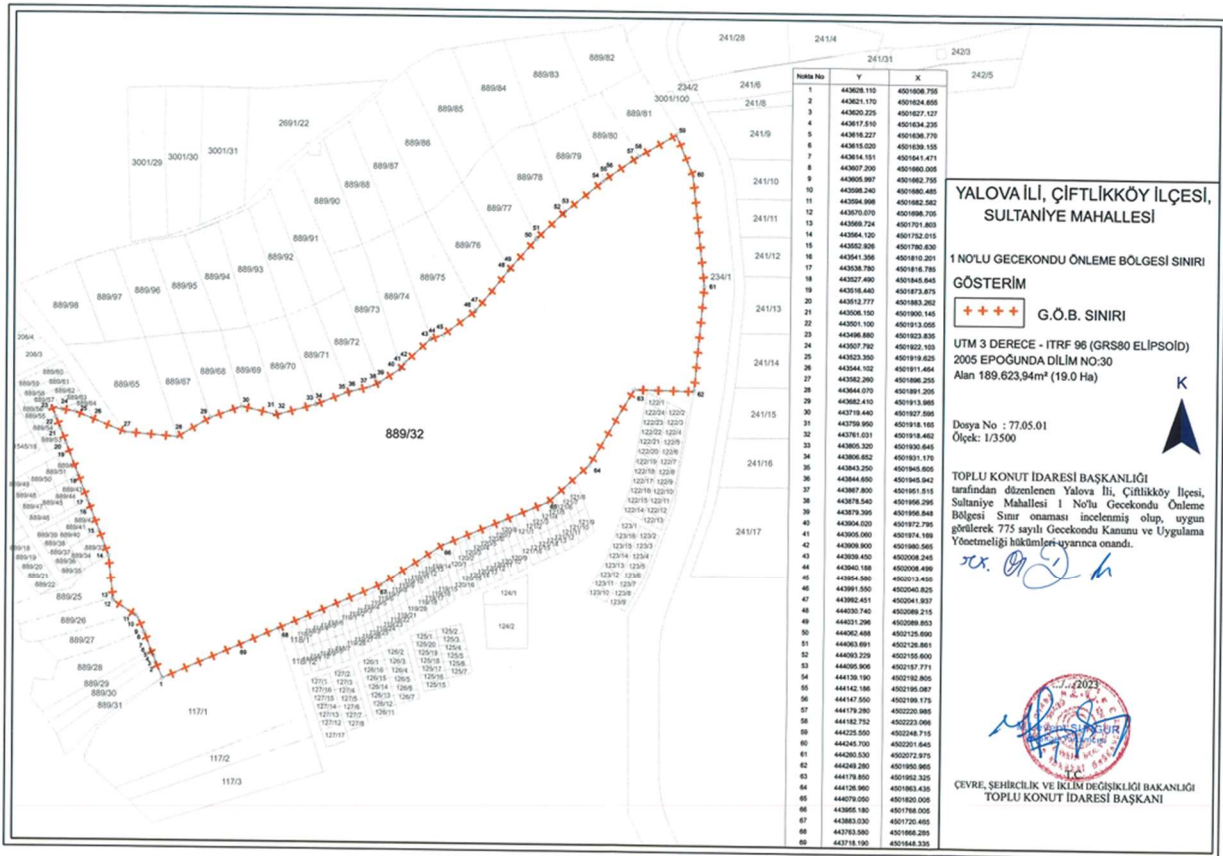
YALOVA İLİ, ÇİFTLİKKÖY İLÇESİ, SULTANIYE MAHALLESİ, 1 NO.LU GECEKONU
ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



GİRİŞ

Planlama alanı Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Sultaniye Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup 189.623,94 m² (18,62 ha) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Planlama alanı, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 5., 7. Ve 9. maddeleri ile Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 59. Maddeleri gereği "Gecekondu Önleme Bölgesi" ilan edilen alandır.

Planlama alanı, gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu aralarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla, **775 sayılı Gecekondu Kanunu** ve **Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği** uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın; **27/09/2023 gün ve 486417 sayılı Başkanlık Olur'u** ile "Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi" ilan edilmiştir.



Şekil 1 Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, 1 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınır Krokisi



YALOVA İLİ, ÇİFTLİKKÖY İLÇESİ, SULTANIYE MAHALLESİ, 1 NO.LU GECEKONDU
ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Gecekondu önleme bölgesi ilanını takiben; Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 189.623,94 m² yüzölçümüne sahip mera vasıflı **889 ada / 32 parselde** kayıtlı taşınmaz, 4342 sayılı Mera Kanununun 14. maddesinin (d) bendi gereğince, İl Mera Komisyonunun 11.12.2025 tarihli kararı ile **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)**'na tahsis edilmiştir.

Planlama alanı, **29.05.2018** tarihinde onaylanan “*Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*”nda “**Kentsel Servis Alanı**” fonksiyonunda kalmaktadır.

Son yıllarda nüfus yoğunluğu artan Çiftlikköy ilçesi; konumu itibari ile gelişmekte olan bir bölge içerisinde yer almakta olup Yalova ilçe merkeziyle bütünleşmiş ve en gelişmiş ikinci büyük ilçe merkezi niteliğindedir.

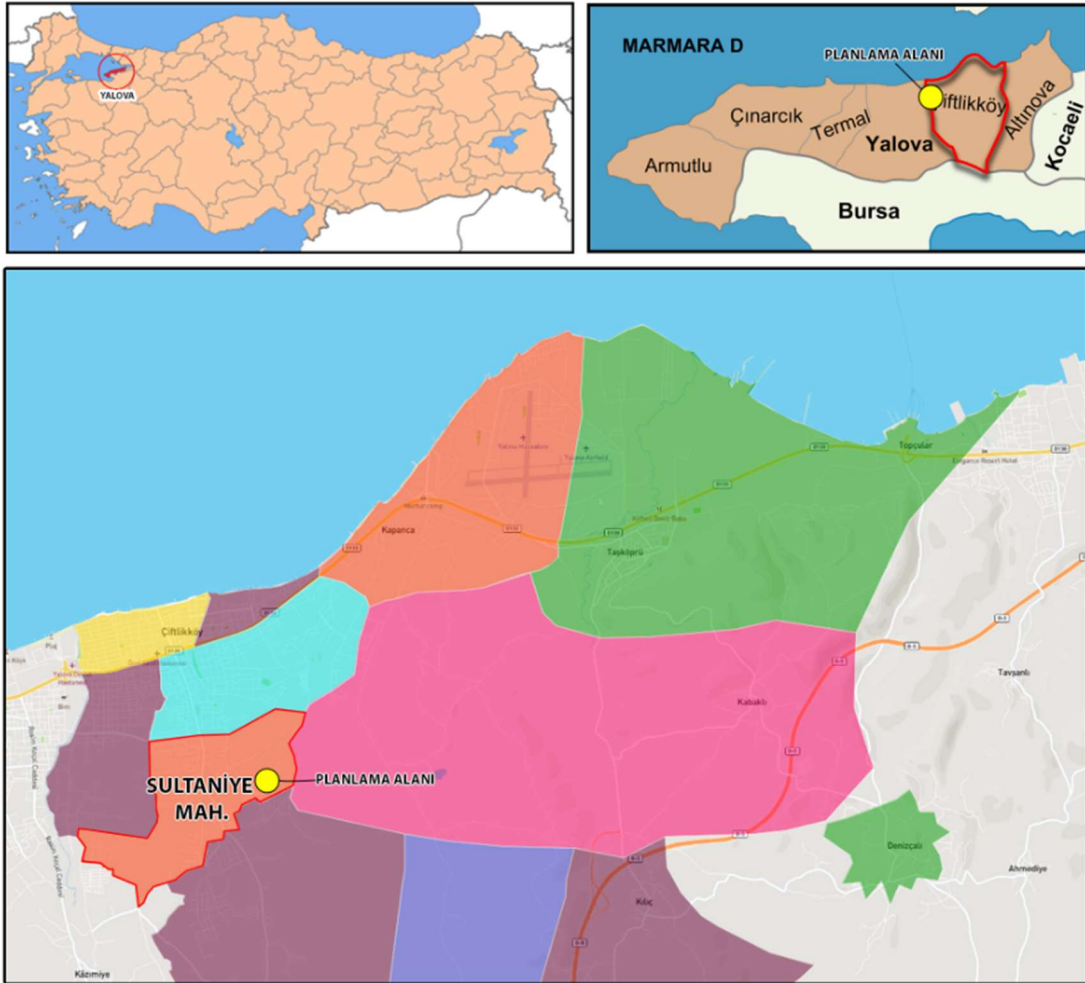
Genel olarak planlama alanı çevresi az yoğun konut alanları ile tarım alanlarından oluşmaktadır. Alanın yakın çevresi kısmen yapılaşmıştır. Sultaniye mahallesi kentin gelişme alanı niteliğindeki bir bölgedir. Bu bağlamda yeni yapılaşmanın Atatürk caddesi aksı çevresinde hızlı bir şekilde gerçekleştiği ve kısmi büyük ölçekli donatıların yığıldığı bir alandır. Planlama alanı kentsel alan kademelenmesi içerisinde gelişmekte olan bir alanda ve kentin çevresinde konumlanmaktadır.

Bu kapsamda planlama alanına ilişkin yapılacak olan plan çalışması ile amaç; kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklemlendiği mekânsal planların üretilmesidir. Bu doğrultuda, **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından İlk Evim Arsam Projesi** kapsamında alanda deprem riskine karşı dayanıklı, yaşam standartları yüksek, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması amacıyla Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. KONUM

Planlama alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde, Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Yalova ili Marmara Bölgesinin Güneydoğu kesiminde 28 45' ve 29 35' doğu boylamları, 40 28' ve 40 45' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Çiftlikköy ilçesi kuzeyde Marmara Denizi, doğuda Altınova ilçesi, batıda Merkez ilçesi, güneyde ise Bursa ili ile sınırlanmaktadır. Yalova ilinin doğusunda konumlanan Çiftlikköy ilçesi 6 ilçe arasında nüfus bakımından 2. Büyük ilçedir. Planlama alanı, Çiftlikköy ilçesi Sultaniye Mahallesi'nin kuzeydoğusunda bulunmakta olup yaklaşık 18,9 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. Sultaniye Mahallesi, ilçenin kuzeybatısında yer almakta olup batıda Merkez ilçe, güneyde Gacık Köyü, doğuda 500 Evler, kuzey de ise Çiftlik ve Mehmet Akif Ersoy Mahalleleri ile sınırdır.



Şekil 2 Planlama Alanının Ülke, Bölge ve Mahalle İçindeki Konumu

1.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanının yer aldığı Yalova ili Çiftlikköy ilçesi ve yakın çevresi birlikte değerlendirildiğinde, bölgenin ulaşım sisteminin karayolu ve denizyolu üzerine kurulu olduğu görülmektedir. Marmara Denizi'nin en uzun kıyı şeridinde sahip olan Yalova ili, Ege ve Akdeniz bölgesine geçiş yolu üzerinde önemli bir konuma sahiptir. Ayrıca şehrin İstanbul, Kocaeli ve Bursa gibi büyükşehirlere ve Osmangazi Köprüsü'ne yakınlığı karayolu ve denizyolu ile yolcu ile araç girişi-çıkışlarının yoğun olarak yaşanmasına sebep olmaktadır.

Yalova ili bir kıyı ili olması sebebiyle denizyolu ulaşımına açık olup genellikle Yalova-İstanbul arasında yolcu ve yük taşımacılığı yapılmaktadır. Çiftlikköy ilçesi de Yalova kent merkezine 5 km uzaklıkta yer aldığı için Feribot Limanına ulaşım minibüsler ile sağlanmaktadır.

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 ve Pendik'e feribot ve Topçulardan Eskişehir'a arabalı vapur seferleri yapılmaktadır.

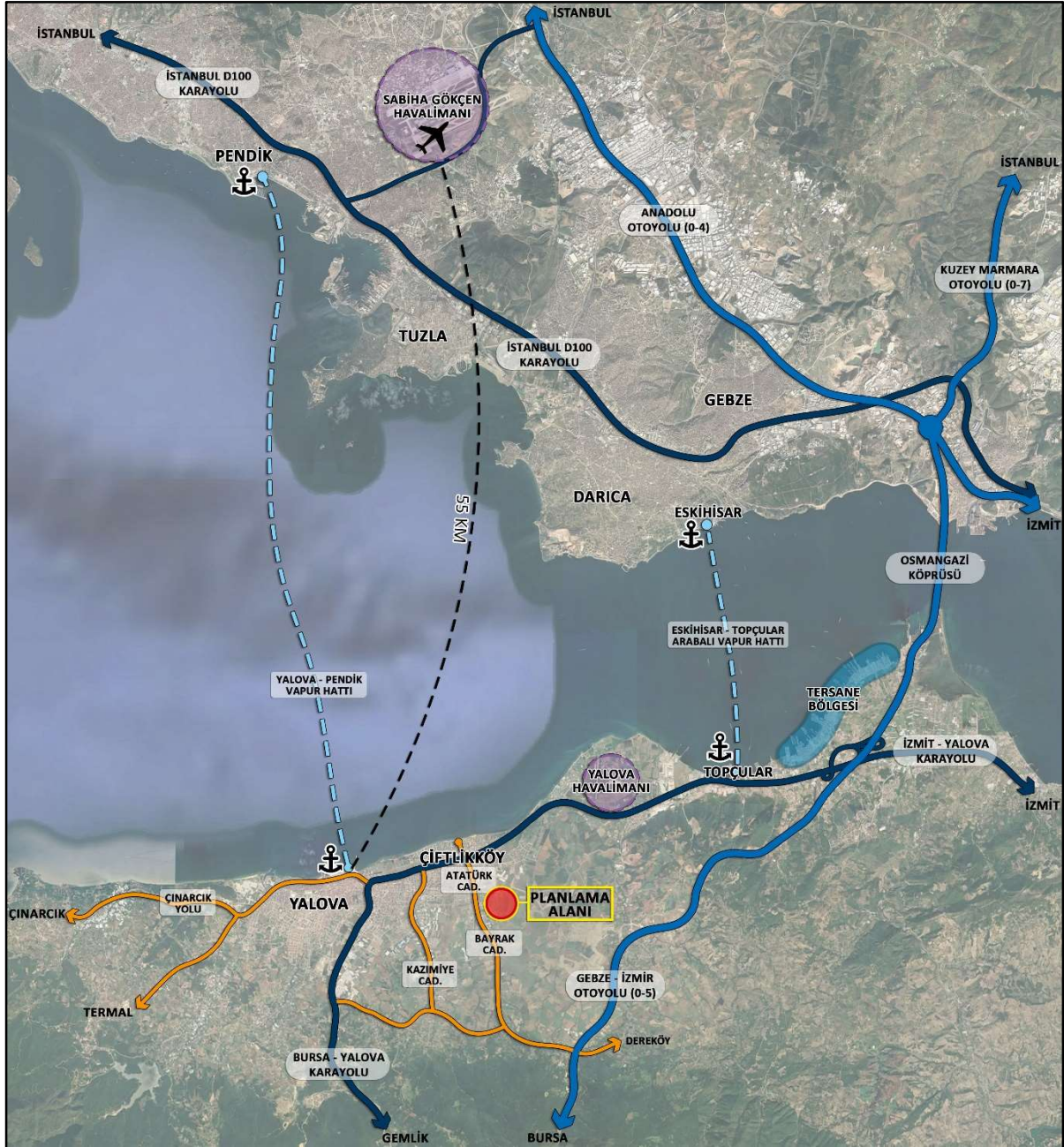
Yalova ili, bugün için havayolu ulaşımı imkanına sahip değildir. Fakat Hava Harp Okulu'na ait olan Yalova-Kocaeli karayolu üzerinde Çiftlikköy ilçesinin sınırları içinde bir adet askeri havaalanı bulunmaktadır. Yalova ili konum olarak İstanbul'a yakın olması sebebi ile 55 km mesafedeki Sabiha Gökçen Hava Limanını rahatlıkla kullanabilmektedir.

Çiftlikköy sınırları içerisinde kalan planlama alanının kuzeyinden İzmit ve Yalova'yı birbirine bağlayan **İzmit – Yalova Karayolu**, doğusundan ise Gebze ve İzmir'i arasını birbirine bağlayan **Gebze – İzmir (0-5) Otoyolu** geçmektedir. İzmit – Yalova Karayolu üzerinden güneyde **Atatürk Caddesi**'ne bağlantı sağlanmakta olup, Atatürk Caddesi'ni üzerinden de güneyde **Bayrak Caddesi**'ne bağlantı sağlanmaktadır.

Ana ulaşım güzergahları üzerinde yer alan planlama;

- Yalova İl Merkezi'ne 6.2 km,
- Çiftlikköy İlçe Merkezi'ne 2.4 km,
- Osmangazi Köprüsü'ne 22 km,
- Eskişehir Topçular Arabalı Vapur İskelesi'ne 12.3 km,

- Yalova Feribot İskelesi'ne 6.6 km,
- Yalova Havalimanı'na 7.3 km,
- Tersaneler Bölgesi'ne 17.3 km uzaklıkta yer almaktadır.



Şekil 3 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri

Çiftlikköy ilçesi, Sultaniye Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanı, **6102. Cadde** ve bu caddeye bağlantı sağlayan **6101. Cadde** ve **Güzide Sokak**'tan cephe almaktadır. 6102. Cadde kuzeyde **Ali Gaffar Okan Caddesi**'ne, Ali Gaffar Okan Caddesi ise batıda **Bayrak**

Caddesi ve Atatürk Caddesi'ne bağlantı sağlanmaktadır. Bu caddeler üzerinden ise kuzeyde Çiftlikköy ilçe merkezine ile İzmit – Yalova Karayoluna erişilmektedir.



Şekil 4 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri

1.3. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Sultaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 889 ada 32 parseldir. Söz konusu taşınmaz mera vasfında olup “Maliye Hazinesi” mülkiyetindedir.

Mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait 189.623,94 m² yüzölçümüne sahip mera vasıflı **889 ada / 32 parselde** kayıtlı taşınmaz, 4342 sayılı Mera Kanununun 14. maddesinin (d) bendi gereğince, İl Mera Komisyonunun 11.12.2025 tarihli kararı ile **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)**'na tahsis edilmiştir.



Şekil 5 Planlama Alanı Kadastral Durum

1.4. MER'İ PLAN ANALİZLERİ

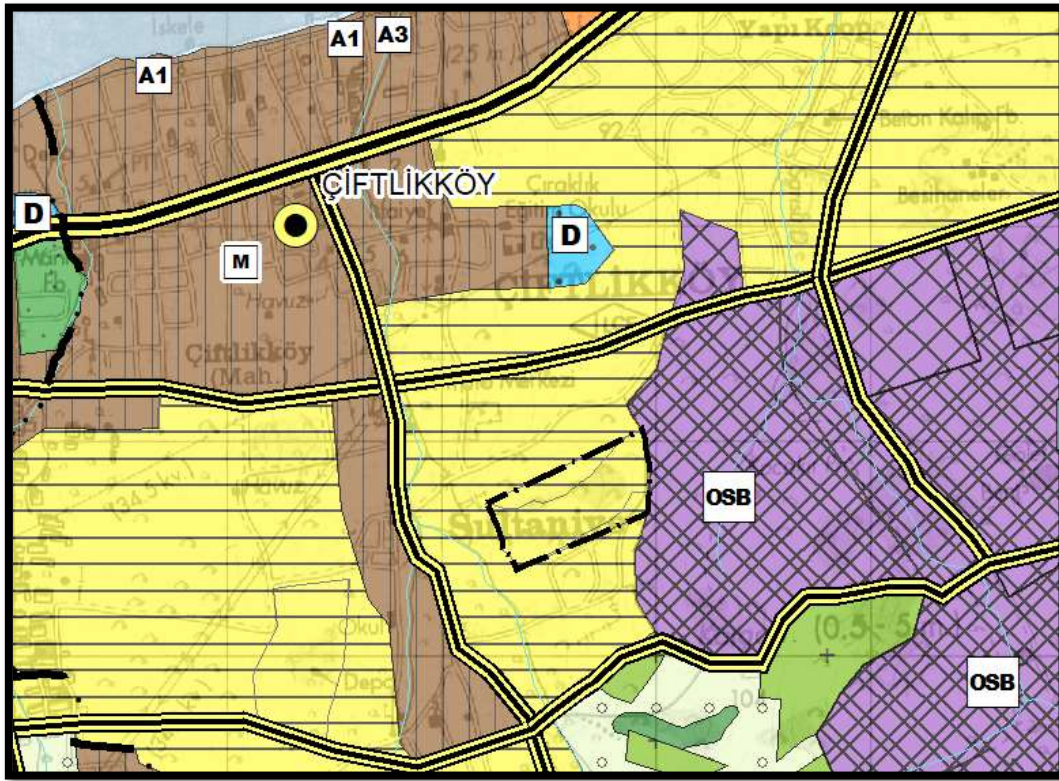
Planlama alanı Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Sultaniye Mahallesi sınırlar içerisinde bulunan yaklaşık 18,62 ha büyüklüğündeki alandır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Madde 2. Fırkası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca planlama alanını kapsayan üst ölçekli planlar incelenmiştir.

1.4.1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesi uyarınca **29.05.2018** tarihinde onaylanmıştır. Bu plan kapsamında planlama alanı kısmen “**Kentsel Servis Alanı**” fonksiyonunda kalmaktadır.

göstermemekte olup alt ölçekli planlarda projeksiyon nüfusunun ihtiyacı olan sosyal donatılar bu alanlar içerisinde planlanacaktır.”

Bu kapsamda mevcut planda “Kentsel Servis Alanı” fonksiyonunda kalan planlama alanı için 1/50.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile yakın çevresi ile bütünlüğünün sağlandığı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca içerisinde konut alanı ve ilişkili donatıların yer alabileceği “**Kentsel Gelişme Alanı**” fonksiyonu önerilmektedir.



Şekil 7 Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Bu çerçevede; 27.09.2023 tarih ve 486417 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca “**Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultanıye Mahallesi 1 No’lu Gecekondu Önleme Bölgesi**” olarak ilan edilen ve Yalova Valiliğince (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) “189.623,94 m2 yüzölçümüne sahip mera vasıflı 889/32 ada/parselde kayıtlı taşınmaz için 4342 sayılı Kanununun 14. Maddesi (d) bendi kapsamında tahsis değişikliğinin uygun bulunduğu” belirtilen ve Yalova İli 1/50.000 ölçekli



YALOVA İLİ, ÇİFTLİKKÖY İLÇESİ, SULTANIYE MAHALLESİ, 1 NO.LU GECEKONU
ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÇDP’de (G22 C no’lu plan paftasında), “Kentsel Servis Alanı ”nda kalan Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi 889 ada 32 parseli (yaklaşık 19 ha) kapsayan alanın ÇDP’de “Kentsel Gelişme Alanı” olarak düzenlenmesi,

Bununla birlikte, talep konusu alanın kentsel gelişme alanı düzenlenmesi sonrasında, hakim fonksiyon olarak kentsel gelişme alanları içerisinde kalan ve teknik açıdan anlamlı bir bütünlük oluşturmadığı anlaşılan bir kısım kentsel servis alanının da, söz konusu alanın ÇDP’ de tarım alanı fonksiyonunda yer almadığı ve sadece fonksiyon değişikliğini içereceğinden tarım dışı kullanım izninin 5403 sayılı Kanun uyarınca alt ölçekli imar planı aşamasında alınacağı hususları çerçevesinde, plan değişikliğine dahil edilerek “Kentsel Gelişme Alanı” olarak düzenlenmesi

uygun değerlendirilmiştir.