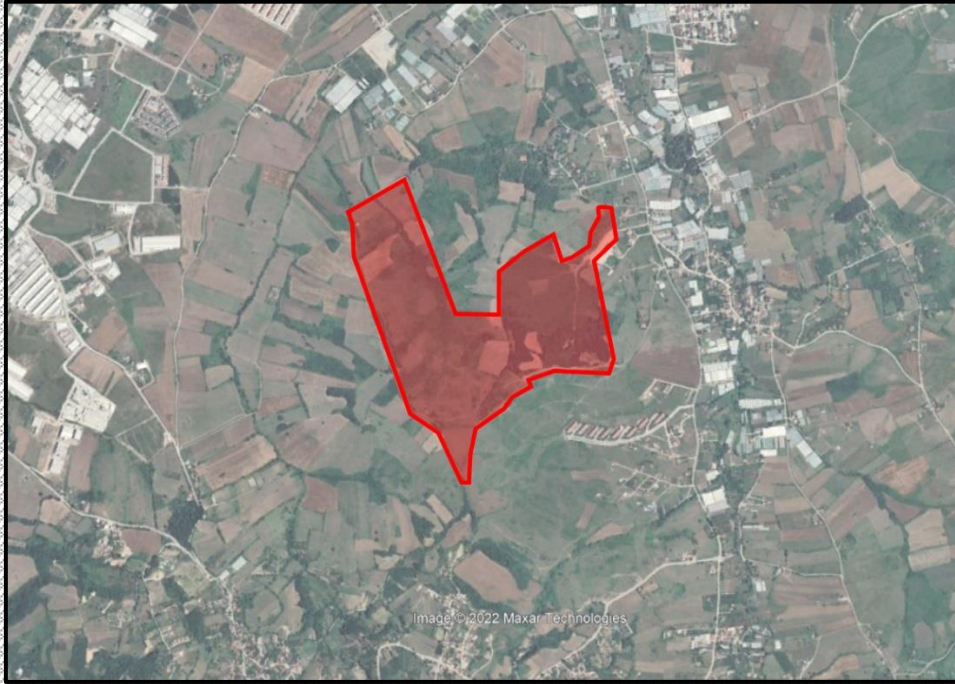




**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KAZİMİYE KÖYÜ, 204/1,
205/1-2-3, 206/1, 207/1-2-3-4-5, 0/287, 0/308, 0/528, 0/529, 0/761
NO'LU PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL HARİCİ
ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2022

Bu rapor kapak dahil 56 sayfadır.

İÇİNDEKİLER:

AMAÇ VE KAPSAM	6
1. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	8
1.1. KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	8
1.1.1. KONUM.....	8
1.1.2. DEMOGRAFİK YAPI	9
2. KENTİN MEKÂN OLUŞUMU	11
2.1. YALOVA (MERKEZ) İLÇESİ VE KAZİMİYE KÖYÜ TARİHSEL GELİŞİM.....	11
2.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	12
2.2.1. KENT İÇİ ULAŞIM	14
3. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	19
3.1. DEPREMSELLİK.....	19
3.2. JEOLJİK DURUM.....	20
3.3. EĞİM ANALİZİ.....	21
3.4. YÜKSEKLİK ANALİZİ	21
3.5. YÖNELİŞ ANALİZİ.....	22
3.6. GÜNEŞLENME ANALİZİ.....	23
3.7. RÜZGAR ANALİZİ.....	23
3.8. SICAKLIK VE YAĞIŞ DURUMU	24
3.9. İKLİM ÖZELLİKLERİ	25
3.10. BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	26
4. FİZİKSEL ANALİZLER	27
4.1. ARAZİ KULLANIM DURUMU	27
4.2. DONATI ALANLARI ANALİZİ	27
4.2.1. PARK ALANLARI ANALİZİ	27
4.2.2. İBADET ALANLARI ANALİZİ	28
4.2.3. LİSE ALANLARI ANALİZİ.....	29
4.2.4. ORTAOKUL ALANLARI ANALİZİ.....	29
4.2.5. İLKOKUL ALANLARI ANALİZİ.....	30
4.2.6. ANAOKULU ALANLARI ANALİZİ.....	30

5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	31
5.1. EĞİTİM DURUMU	31
5.2. SAĞLIK DURUMU.....	31
5.3. SOSYO KÜLTÜREL ALANLAR.....	32
5.4. EKONOMİK DURUM.....	34
5.5 YÜRÜRLÜKTEKİ ÇEVRE İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİ ANALİZİ	35
5.6. SWOT ANALİZİ	36
6. SENTEZ	37
7. PLANLAMA ALANI İLİŞKİN BİLGİLER.....	38
7.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	38
7.2. HALİHAZIR DURUMU.....	39
8. PLANLAMA SÜRECİ.....	41
8.1. 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	41
8.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	43
8.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	44
9. DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI	45
9.1. KURUM GÖRÜŞLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	45
10. PLAN KARARLARI.....	50
10.1. PLANLAMA ALANINDA NÜFUS HESABI	50
10.1.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NÜFUS HESABI	50
10.2. PLANLAMA ALANINDA DONATI HESABI	50
10.2.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DONATI HESABI.....	50
10.3. PLANLAMA ALANINDA ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	53
10.3.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI.....	53
10.4. SONUÇ.....	54
11. TEKLİF PLAN.....	56

HARİTA

Harita 1: Yalova İlinin konumu.....	8
Harita 2: <i>Yalova İli – Merkez İlçesi ve Çevresi Ulaşım Bağlantıları (Kaynak: www.kgm.gov.tr)</i>	13
Harita 3: <i>Uzak Çevre Ulaşım Bağlantıları</i>	15
Harita 4: Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları.....	17
Harita 5: Planlama Alanı Ait Uydu Görüntüsü.....	18
Harita 6: Türkiye Sismik Tehlike Haritası.....	19
Harita 7: Yalova İli Deprem Risk Haritası	19
Harita 8: Yerleşime Uygunluk Durumu.....	20
Harita 9: Eğim Analizi.....	21
Harita 10: Yükseklik analizi	21
Harita 11: Yöneliş Analizi.....	22
Harita 12: Güneşlenme Analizi	23
Harita 13: Rüzgar Analizi.....	23
Harita 14: Arazi Kullanım Durumu.....	27
Harita 15: Park Alanları Analizi	28
Harita 16: İbadet Alanları Analizi	28
Harita 17: Lise Alanları Analizi	29
Harita 18: <i>Ortaokul Alanları Analizi</i>	29
Harita 19: İlkokul Alanları Analizi.....	30
Harita 20: Anaokulu Alanları Analizi.....	30
Harita 21: Planlama Alanı Çevresindeki Yapılaşma Kararları	36
Harita 22: Plan Yaklaşımına Uygun Sentez	37
Harita 23: Parsellerin Mülkiyet Durumu	38
Harita 24: 1/1000 Ölçekli Halihazır Harita Örneği.....	39
Harita 25: 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	41
Harita 26: 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Meri Planı	42
Harita 27: 04.10.2016 Onaylı Nazım İmar Planı	43
Harita 28: 04.10.2016 Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	44
Harita 29: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	56

TABLÖLAR

Tablo 1: Türkiye, Yalova İli ve Merkez İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Verileri (2016-2021)	10
Tablo 2: Kazımiye Köyü Yıllara Göre Nüfus Verileri	11
Tablo 3: Kademe Yollar(Yalova Ulaşım Müdürlüğü Verileri)	14
Tablo 4: Kademe Yollar (Yalova Ulaşım Müdürlüğü Verileri)	15
Tablo 5: Ada Parsel Listesi	39
Tablo 6: Mer'i Plan Arazi Kullanım Durumu	44
Tablo 7: İnşaat Alanı ve Nüfus Hesabı	50
Tablo 8: Donatı Hesapları	51
Tablo 9: Öneri Plan Değişikliği Arazi Kullanım Dağılımı.....	53

ŞEKİLLER

Şekil 1: Swot Analizi.....	36
-----------------------------------	----

GRAFİKLER

Grafik 1: Yalova İli Yağış ve Sıcaklık Grafiği	25
Grafik 2: Arazi Kullanım Dağılımı	54

AMAÇ VE KAPSAM

Deprem açısından riskli yapılardan oluşan kent merkezinin dönüşümü kapsamında rezerv konut alanı gereksinimi; “Her Yıl 100 Bin Yeni Sosyal Konut Projesi” kapsamında Yalova İli dahilinde yapılması planlanan 300 konut için kamuya ait “konut” olarak planlanmış alan bulunmaması; bölgesel ölçekte büyük donatı alanları, deprem önceliği göz önünde bulundurularak, büyük toplanma alanları gereksinimi sonucunda ilgili alan Yalova Belediye Meclisinin 01.02.2021 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Planlama alanı, hazine taşınmazları ağırlıklı çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Bahse konu alan Yalova Belediyesiyle yapılan görüşmeler doğrultusunda, plan çalışmamıza şahıs parselleri plan bütünlük tesisi için dahil edilmiştir.

Yalova Merkez İlçe, ilin tarihsel gelişim süreci boyunca sosyal ve ekonomik açıdan ildeki tek merkez olma özelliğini göstermektedir. Yalova'nın 1995'te İstanbul'dan ayrılmasıyla birlikte ilde oluşan yeni idari yapıda Merkez İlçe ön planda olmuştur. İl genelinde incelenen bugünkü arazi kullanımında her türlü ulaşım bağlantılarının yanı sıra eğitim, sağlık, sosyal ve idari kullanımların yoğun olarak konumlandığı Merkez İlçe'nin, 2035 yılında da 'Yalova'nın Merkezi' olma özelliğini devam ettirmesi beklenmektedir. Merkez İlçe'de verilen plan kararlarında, ilçenin sahip olduğu yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmektedir.

Merkez İlçe 'de bulunan yerleşme alanlarının, 2035 yılı plan vizyonunda diğer ilçelere kıyasla mevcut durumundan daha gelişmiş bir yapı sergilemesi beklenmektedir. Yalova İli'nin merkezi olması ve hızlı bir gelişme göstermesi sebebiyle yüksek nüfus artışlarının yaşanması, kentte hızlı yapılaşmayı da beraberinde getirecektir. 2035 yılında hizmet merkezi vizyonuna sahip yerleşmenin en önemli ihtiyacı olan sosyal donatıların iyi kurgulanması ve standartlara uygun hale getirilmesi, alt ölçekli planlarda dikkate alınması gereken en önemli konulardan biri olarak ortaya çıkmaktadır. İlçede yapılacak olan alt ölçekli planlarda, var olan sosyal donatıların yanı sıra, yeni eğitim, sağlık, spor tesisleri ile sosyal ve kültürel tesislerin planlanması gerekmektedir. Aynı zamanda yoğun bir nüfusun yaşayacağı öngörülen ilçede mekansal dönüşümün desteklenerek ulaşımın çözümlenmesine ve altyapının güçlendirilmesine yönelik plan kararlarının oluşturulması gerekmektedir. İlçede yaşayacak olan nüfusun sosyal donatı ve altyapı ihtiyaçlarının karşılanması, yaşanabilirliğin artırılmasında önemli rol oynayacaktır.

Talep edilen Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı Marmara Bölgesi'nde yer alan Yalova İl Merkezi'nde yer almaktadır. Yerleşim bölgesinden İzmit-Yalova, Armutlu-Yalova ve Bursa-Yalova(D-575) Karayolları geçmektedir.

Merkez ilçe, İstanbul'a 176 km, İstanbul'a ise 407 km uzaklıktadır. Belli başlı merkezlerden İzmit'e 65 km, Bursa'ya 69 km, İzmir'e 392 km mesafede yer almaktadır.

İlçenin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli ili, güneyinde Bursa ili ile Gemlik Körfezi yer almaktadır. Yerleşme; Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey, Adnan Menderes, Dere, Bağlarbaşı, Fevzi Çakmak, Bayraktepe, Kazım Karabekir, Mustafa Kemalpaşa, Gaziosmanpaşa, İsmetpaşa ve Paşakent Mahallesi olmak üzere 13 adet mahalleden oluşmaktadır.

Yalova iline ait ilçelerin gelişmişlik sıralamasında en üst sırada olan Merkez ilçesi 2004 yılında ise 872 ilçe içinde 26. sırada yer almaktadır. 2004 yılında sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması için yapılan bu araştırma ile Merkez ilçesinin Yalova içindeki diğer ilçelere nazaran daha çok gelişmiş olduğu görülmektedir.

Su yüzeylerinin oluşturduğu yumuşak topoğrafyası kente çok temel bir kimlik kazandırmaktadır. Topoğrafyanın sahip olduğu az eğim sayesinde deniz etkisi iç kesimlere kadar girebilmekte ve yer yer manzara noktaları ortaya çıkmaktadır.

Yalova ili Merkez ilçesi çevresel yapısı ve yaşam alanları büyük oranda ekonomik faaliyetler çerçevesinde şekillenmiştir. İlçe sınırları içerisinde yoğun konut alanlarının olması kentsel yaşamın etkinliğini ve devamlılığını göstermektedir. İlçede yapılan seracılık faaliyetleri, tarımsal aktiviteleri canlı tutan başlıca faaliyet olarak gösterilmektedir. Yerleşmenin İstanbul'a olan yakınlığının da etkisiyle, yerleşme kırsal karakterinden farklı olarak kentsel fonksiyonlar barındırmıştır. Merkez ilçenin kentleşme eğilimi, ulaşım bağlantılarının ve idari yapının katkı sağlamasıyla diğer ilçelere kıyasla oldukça güçlüdür.

1999 Gölcük depremi sonrasında yeniden inşa edilen Yalova'da hızlı kentleşmenin getirdiği çevresel problemler de meydana gelmektedir. Çoklu yapılaşma, hızlı nüfus artışı ve gelişmiş ilişkiler kentte farklı sorunları ve değişimleri de beraberinde getirmektedir. Yalova ilçe merkezi Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre **1. derece** deprem bölgesinde yer almakta olup "***Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (2007)***" hükümlerine uyulacaktır.

1. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

1.1. KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1.1. KONUM

Yalova ili, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda 29°12'40" ve 29° 18' 50" doğu boylamları ile 40° 37' 13" ve 40° 39' 55" kuzey enlemleri arasında kalmaktadır.

Yalova ili; Marmara Denizi'nin güneydoğusunda kara içine 80 km. kadar sokulan İzmit körfezinin batı ucundaki başlangıç kısmında, adı geçen körfezin güney kıyısında Safran deresinin, Balaban deresinin ve Yalova deresinin denize ulaştığı kesimde yer alır. Yalova ilinin kuzeyi ve batısı Marmara Denizi ile çevrili; güneyinde Bursa, doğusunda ise Kocaeli illeri ile çevrilidir.

İlin yüz ölçümü 847 km² olup Türkiye'nin en küçük yüzölçümüne sahip ili olma özelliği ile ülke yüzölçümünün %0.11'lik kısmını oluşturmaktadır.

ÜLKE İÇİNDEKİ KONUM



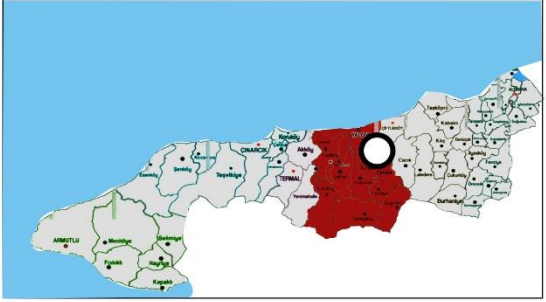
BÖLGE İÇİNDEKİ KONUM



İL İÇİNDEKİ KONUM



MAHALLE İÇİNDEKİ KONUM



Harita 1: Yalova İlinin konumu

Yalova ili 6 ilçeden oluşmaktadır. İlçeler; Merkez, Altınova, Armutlu, Çınarcık, Çiftlikköy ve Termal ilçeleridir. Planlama alanına konu olan alan Merkez ilçesinde yer almakta olup, ilçenin

doğusunda Çiftlikköy İlçesi, batısında Çınarcık İlçesi, kuzeyinde Marmara Denizi ile yer almaktadır. Merkez ilçenin yüzölçümü 412,50 km²'dir.

1.1.2. DEMOGRAFİK YAPI

Türkiye'de 1950 sonrası ulaşım imkânlarının da nispeten gelişmesi, nüfusun artmasıyla birlikte kırsal kesimden şehre doğru yaşanan göç hareketleri, farklı sektörlerde üretim sağlayan fabrikaların kurulmaya başlanması gibi sanayileşme hareketlerinde yaşanan hızlı gelişmeler kentleşme olgusunu da beraberinde geliştirmiştir. Genel bir tanım ve bir değerlendirme yapmak gerekirse; nüfus, belirli bir zamanda sınırları tanımlı bir bölgede yaşayan insan sayısıdır. Sözcük, çoğunlukla insan sayısını belirleyen bir kavram olarak kullanılır. Nüfus bir ülkede, bir bölgede, bir evde belirli bir anda yaşayanların oluşturduğu toplam sayıdır. Nüfus, sayımlar yoluyla belirlenir. Nüfus sayımları pek çok amaç için yapılmaktadır. İlk nüfus sayımlarının temel amacı askeri gücü belirlemek, vergilendirme yapmak için kolaylık sağlamaktı ve yalnızca erkekler sayılıyordu. Nüfus sayımlarındaki diğer amaçlar şunlardır: Erkek-kadın nüfusu belirlemek, kırsal-kentsel nüfusu belirlemek, nüfus yerleşim yerlerine göre dağılımını belirlemek, okuma-yazma oranını belirlemek, eğitim durumunu belirlemek, sayımı yapılan bölgenin nüfus sayısını belirlemek, nüfusun yaşlara göre dağılımını belirlemek ve daha birçok amaçtan dolayı yapılır. Ilıman bir iklime, elverişli turizm imkânlarına, önemli ulaşım güzergâhlarına sahip, eğitim ve kültürel alanlardaki gelişmelere açık, İstanbul, Bursa, Kocaeli gibi yoğun sanayi, iş ve ticaret sahalarına yakın bir mevkide yer alan Yalova, nüfusun gelişim özellikleri bakımından büyük bir ivme kazanmıştır. Bu genel değerlendirmeden sonra, inceleme alanımız olan Yalova şehri ile ilgili nüfusun yapısını ele almak yerinde olacaktır.

Yalova İli devamlı göç alan bir ilimizdir. Nüfus yapısı büyük ölçüde Karadeniz kökenli ve Balkan göçmeni vatandaşlardan oluşmaktadır. Türkiye'nin her bölgesinden göç almakla beraber, il olmasının da etkisiyle özellikle Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nden aldığı göçlerle son yıllarda nüfusta büyük bir artış yaşanmış, 17 Ağustos 1999 Doğu Marmara Depremi ile bu göç bir ölçüde azalmıştır.

Kurtuluş Savaşı döneminde Kafkasya ve Balkanlar, Cumhuriyet döneminde ise Türkiye'nin her bölgesinden göçlerin olması ve son yıllarda da Güneydoğu Anadolu Bölgemizden yoğun göçlerin olması, nüfusun oldukça farklı gelir düzeyine sahip insanlardan oluşmasına ve Yalova'nın farklı bir kültürel ve kozmopolit yapıya bürünmesine yol açmıştır

Cumhuriyet döneminde Yalova'nın nüfusu 1927–2021 yılları arasında yapılan bütün nüfus sayımlarında kesintisiz olarak artmıştır. Bununla birlikte ilde nüfus artış hızının istikrarlı olduğu pek görülmektedir. Yalova'nın nüfusu bir süreliğine 17 Ağustos 1999 Doğu Marmara Depremi'nden etkilenmiş ve nüfus artış hızı azalmıştır. Ancak bu durum fazla uzun sürmemiştir. 1935 yılında 16.840 olan Yalova nüfusu, 1970 yılında 42.589'a, 2021 yılında da 291.001'e yükselmiştir.

İlin doğal ve göçlerden meydana gelen nüfus artışlarına paralel olarak, inşaat sektöründe hızlı gelişme görülmüştür. Yalova'nın İstanbul'un turistik banliyösü konumunda olması nedeniyle ilde önemli sayıda yazlıkçı bulunmaktadır.

İlin 2021 adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde (TÜİK) 291.001 kişi olan toplam nüfusunun 145.740'ı erkek, 145.261'i ise kadındır. Nüfus büyüklüğü açısından ildeki ilk üç yerleşim merkezi; Yalova (156.836 nüfus), Çiftlikköy (48.368 nüfus) ve Çınarcık (37.490 nüfus) olarak sıralamak mümkündür.

Tablo 1: Türkiye, Yalova İli ve Merkez İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Verileri (2016-2021)

Yıl	Türkiye	Türkiye Nüfus Hızı(binde)	Yıllık Artış	Yalova	Yalova İli Yıllık Nüfus Artış Hızı (binde)	Merkez	Aliğa Yıllık Nüfus Artış Hızı (binde)
2016	79.814.871	13.55		241.665	36.48	137.007	34.79
2017	80.810.525	12.4		251.203	38.71	140.312	23.84
2018	82.003.882	14.66		262.234	42.98	144.407	28.77
2019	83.154.997	13.94		270.976	32.79	149.068	31.77
2020	83.614.362	5.51		276.050	18.55	149.330	1.76
2021	84.680.273	12.67		291.001	52.74	156.838	49.05

Kaynak: TÜİK,2021

Türkiye 2020-2021 yılları arasındaki nüfus artış hızı binde 12.67'dir. Yalova ilinin 2021 yılı nüfusu 291.001 kişi olup, nüfusu yıllara göre artma eğilimi göstermiştir. İlin 2021 yılı nüfusu ülke nüfusunun % 0.34'ünü oluşturmaktadır. İlin, 2020-2021 yılları arasındaki yıllık nüfus artış hızı ise binde 52.74'tür. Yalova Merkez ilçeye bağlı köyleri ve beldeleri ile birlikte Yalova İlçe Merkezinin toplam nüfusu, bulunduğu konum ve avantajlı özelliklerinden dolayı her geçen gün

artmaktadır. Merkez ilçesinin ise 2021 yılı nüfusu 156.838 kişi olup, yıllık nüfus artış hızı 2020-2021 yılları arasında binde 49.05'tir. İlçenin nüfusu Yalova ilinin %53.89'unu oluşturmaktadır.

Yalova Merkez ilçesine bağlı 11 adet köy bulunmaktadır. Bu köyler; Elmalık, Esadiye, Güneyköy, Hacımehmet, Kazımiye, Kirazlı, Kurtköy, Safran, Samanlı, Soğucak ve Sugören köyleridir. Planlama alanının bulunduğu köy ise Kazımiye köyü olup bu köye ilişkin yıllara göre nüfus verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 2: Kazımiye Köyü Yıllara Göre Nüfus Verileri

	Nüfus (kişi)
2016	2624
2017	2705
2018	911
2019	931
2020	954
2021	928

Kaynak: TÜİK,2021

2. KENTİN MEKÂN OLUŞUMU

2.1.YALOVA (MERKEZ) İLÇESİ VE KAZIMIYE KÖYÜ TARİHSEL GELİŞİM

Yalova, Cumhuriyetin ilk yıllarında nüfusu henüz 3000'i bile bulmayan (1935 sayımında 2635) bu küçük yerleşme, Safran çayının (Eyrek çayı) batısına geçmeyen, sadece Yalı boyu ile eski Yalova-Bursa yolunun iki tarafına yayılan bir arazi üzerindedir. 1939'da kasabada üç mahalleye (Süleymanbey, Rüstempaşa ve Merakuyu) yayılmış 461 ev bulunmaktaydı. 1940'ta nüfusu 2300 civarında olan Yalova'da 1950'den sonra devamlı olarak nüfus artışına geçmiş ve mekân üzerinde de genişlemesini sürdürmüştür. 1950'lerin başında yaklaşık 91,5 hektarlık bir alana yayılan Yalova kasabası, 3833 kişilik nüfusa sahip iken 1950'li yılların sonlarına doğru Safran deresinin sol (batı) yakasına da taşmıştır (bahçeler içinde seyrek evlerden oluşan Bahçelievler adlı semt). Yalova şehrinde o dönemlerde sadece çarşı kesiminde daha yüksek bir şehirleşme görülmekteydi. Yalova'nın doğusundaki Hersek deltasında 1960 yılında NATO'ya ait bir üs kurulunca burada çalışan Amerikalılar Yalova'ya ekonomik anlamda bir canlılık kazandırmıştır. Şehrin gelişmesinde de tetikleyici bir unsur olmuştur. Bu sebeple 1960'lı yıllara gelindiğinde Yalova'nın nüfusu 10.000'i geçmiştir. Nüfus yoğunluğu açısından Mahalle sayısını değerlendirdiğimizde 1961'de mahalle sayısı hâlâ üçü geçmemiştir. Fakat 1962'de bu sayı yediye yükselmiştir (Rüstempaşa, Süleymanbey, Merakuyu, Bağlarbaşı, Bahçelievler, Gaziosmanpaşa ve Fevzipaşa). Yalova'nın hem mekân bakımından büyümesi hem de daha hızlı nüfus artışına sahne olması 1970'ten sonra başlamıştır. Bu dönemdeki gelişmenin sebepleri

arasında şehrin doğusunda büyük sanayi tesislerinin kurulması (tekstil, kimya, ipek, kâğıt, elyaf ve iplik, ambalaj vb.), yine doğu kıyılarında yazlık sitelerin çoğalması, çevrede gelişen çiçekçilik ve seracılık etkinliklerin şehrin ticarî hayatına büyük katkı sağlaması sayılabilir. 1970 sayımında nüfus 20.000'e (17.689), 1975'te 30.000'e (27.289) yaklaşmıştır. 1980'de ise 40.000'i aşmıştır (41.823). Yerleşim alanındaki büyüme, batıda Samanlı deresinden başlayıp doğuda Kâzımiye deresine kadar batı-doğu istikametinde gelişmiş; içeriye doğru da vadi tabanlarını ve vadiler arasındaki bayırların (Samanlı deresiyle Safran deresi arasındaki Emir bayırı, Safran deresiyle Balaban deresi arasındaki Yalova bayırı, Balaban deresiyle şehrin en doğusundaki Kâzımiye deresi arasındaki Çiftlik bayırı ve Kuzuluk bayırı) sırtlarını izleyerek kuzey-güney doğrultusunda genişlik kazanmıştır. Bu arada şehir alanının idari durumunda da değişiklik yapılmış ve İstanbul ilinden ayrılıp, yeni kurulan Yalova ilinin merkezi olmuştur. Nüfus artış seyri, 17 Ağustos 1999 tarihinde meydana gelen Marmara depremine kadar artarak sürmüştür. 1985'te 53.851'e, 1990'da 65.823'e yükselen nüfus depremden önceki son tespitite 80.000'e yaklaşmıştır (1997'de 78.469). Deprem sırasında Yalova şehrindeki dokuz mahalleden en fazla can kaybı Bahçelievler (624 ölü) ve Kâzımkarabekir (595 ölü) mahallesinde olmuştur. Dokuz mahalledeki toplam can kaybı sayısı 1449'dur. Yaralı sayısının 2543'ü bulunduğu şehirde 7606 bina ağır hasar görmüştür.

Yalova'yı yazlık bölge yapan Atatürk'ün isteği üzerine 1930'da İstanbul ilçeleri arasına katılan il, 1995 yılında ise İstanbul İl'inden ayrılarak müstakil il yapılmıştır. Yalova'nın, 5 Haziran 1995 tarih ve 550 sayılı Kanun Hükmündeki Kararnamenin, 6 Haziran 1995 tarih ve 22305 sayılı Resmi Gazetede yayınlanması ile il statüsüne kavuşması ile Yalova ilçesi Yalova İli'nin merkez ilçesi olmuştur.

Merkez ilçede yerleşim yerleri denize paralel olarak genişlemiş olup, kıyı şeridinde dik olarak uzanan yollar üzerinde yer yer sanayi alanları gelişim göstermiştir. Planlama alanının bulunduğu Kazımiye köyünün eski adı 1900 yılında Yoğurthan'dır. Köyün adı, 1928 yılı kayıtlarında **Kazımiye** şeklinde geçmektedir. İl merkezine 6 km uzaklıkta olup, planlama alanın doğusunda sanayi alanları yer almaktadır.

2.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Yalova coğrafi konum itibariyle İstanbul, Kocaeli ve Bursa illerine yakın bir şehirdir. Karayolu ve denizyolu imkânları ile diğer illere bağlı olan Yalova, ulaşımında coğrafi konumu ve belirli merkezlere olan yakınlığı ile birçok avantajlara sahiptir. Fonksiyonel açıdan şehri olumlu anlamda etkilemektedir. İstanbul, Bursa ve Kocaeli illeri arasında yer alan 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, Marmara Bölgesi içinde 3 Büyükşehirin kavşak noktası konumundadır. Güneyde Bursa, Doğuda Kocaeli ve Kuzeyde İstanbul illerinin karayolu sistemi içinde orta noktada bulunmaktadır. Bursa ve Kocaeli'ye karayoluyla yaklaşık 1 saatlik mesafelerde olan Yalova'dan İstanbul' a ise 2 saat 30 dakika civarında erişmek mümkündür. İstanbul'un Ege ve Batı Marmara'ya olan ulaşım taleplerinin Yalova içinden geçēn karayoluyla karşılanması Yalova'nın önemini artırmaktadır. Eskihisar-Topçular arasında çalışan feribotla İstanbul'dan geliş mesafesi 1 saate kadar düşmektedir. Yalova İlindeki otoyollar, İzmir-Yalova-İstanbul arasındaki D-575 Karayolu ve O-5 Otoyolu'dur. O-5 Otoyolu kapsamında 2016 yılında açılan Osmangazi Köprüsü Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu bağlamında yapılmış olup planlama alanı O-5 Otoyolu'na 7 km mesafededir.



Harita 2: Yalova İli – Merkez İlçesi ve Çevresi Ulaşım Bağlantıları (Kaynak: www.kgm.gov.tr)

Yalova deniz ulaşımı bakımından oldukça şanslı bir konuma sahiptir. Kuzey sınırını oluşturan Marmara Denizi boyunca Yalova şehri'nde 2 adet iskele bulunmaktadır. Eski Şehir Hatları vapurlarının ve Deniz Otobüslerinin çalıştığı, Cumhuriyet Meydanındaki İskele ve İDO Feribotlarının çalışmakta olduğu İDO İskelesi bulunmaktadır. Ayrıca Yalova İli bütününde; Çınarcık, Esenköy ve Armutlu' da yine deniz otobüsü iskeleleri faaliyet göstermektedir. Topçular Feribot İskelesi Yalova genelinin deniz ulaşımını sağlayan önemli bir noktadır. Deniz ulaşımına özellikle tatil dönemlerinde İstanbul-Bursa-Ege Bölgesi geçiş yolu olması sebebiyle oldukça yoğun talebin olduğu gözlemlenmektedir. Yalova'da İDO Feribot İskelesinden İstanbul Pendik ve Yenikapı İskelelerine feribot seferleri düzenlenmektedir. Cumhuriyet Meydanındaki iskeleden ise Kartal'a Deniz Otobüsü, Kabataş, Sirkeci ve Adalar'a Vapur seferleri düzenlenmektedir. Ayrıca kıyıda bir de marina bulunmaktadır. Topçular Feribot İskelesinden Gebze-Eskihisar iskelesine 24 saat aralıksız Feribot seferleri düzenlenmektedir. Bu hatta Kamyon, Tır ve Otobüslerin de geçişlerine izin verilmekte, dolayısıyla yük taşımacılığında da önemli rol oynamaktadır. Bu şekilde Denizyolu bağlantılarının da güçlü olması Yalova'nın Ulaşım Odağı haline gelmesinde önemli rol oynamaktadır.

2.2.1. KENT İÇİ ULAŞIM

Kent içinde karayolu sistemine baktığımızda Yalova yollarının 3 kademeye ayrılmaktadır.

1.kademe yollar Yalova içinden geçen yukarıda bahsedilen İzmit ve Bursa yollarıdır ki bunların kent içinde kalan kısımları; Yalova-İzmit Yolu: 1,3 km ve 18 m genişliğinde, Yalova-Bursa yolu: 4.6 km ve 30 m genişliğindedir.

2.kademe yollar ise Yalova'nın ana arterleri olarak kabul edilen yollardır. Kent içinde bölgeler arası ulaşımı sağlayan, en yoğun kullanıma sahip bu yolların fiziksel durumları iyi durumdadır.

Tablo 3: Kademe Yollar(Yalova Ulaşım Müdürlüğü Verileri)

Yol Adı	Km	Genişliği(m)	Şerit Sayısı	Yol Kalitesi
Termal Yolu	1.9	18	4	İyi
Şehit Ömer Cad.	3.4	16	4	İyi
Cumhuriyet Cad	0.7	11	2	İyi
Fatih Cad.	2.1	9	2	İyi
Rahmi Üstel C.	2.5	12	3	Yetersiz
M.T.R.Kocal C.	3.3	12	3	Orta
Yalı Cad.	1.2	16	4	İyi
Gazi Paşa Cad.	2	12	2	İyi

3.kademe yollar olarak tanımladığımız toplayıcı yollar Yalova'nın arterlerinden oluşmaktadır ve kent içinde bölgelerin kendi içlerindeki ulaşım omurgasını oluşturmaktadırlar. Bu yolların genel olarak fiziksel durumlarının orta ve yetersiz seviyededir.

Tablo 4: Kademe Yollar (Yalova Ulaşım Müdürlüğü Verileri)

Yol Adı	Km	Genişliği(m)	Yol Kalitesi
İstanbul Cad.	1.1	9	İyi
Mimar Sinan C.	1	9	Orta
Sefabey Cad	0.3	11	İyi
İsmet Acar Cad.	0.5	6.5	Orta
Şahin Sok.	0.2	7	Orta
Spor Cad.	0.9	8	Orta
Stadyum Cad.	0.5	10	Orta
Marmara Cad.	0.5	10	Yetersiz
Şehit Yaşar K.C.	1.4	10	Yetersiz
Vatan Cad.	1.7	7	Orta
Hasan Cam Cad.	0.9	6.5	Orta
Eski Bursa Cad.	2.6	9	Orta
Radar Cad.	1.6	6.5	Yetersiz
Kemer Köprü C.	0.5	9	Orta
Yeni Doğan C.	0.9	12	Yetersiz
Girne Cad.	1.1	8.5	Orta
M.K.P.Cad.	0.2	9	Orta
Şehit Murat P.C.	0.7	6.5	Yetersiz



Harita 3: Uzak Çevre Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanı Yalova İlinin Merkez ilçesinde bulunmaktadır. Yalova, coğrafi konumu itibariyle İstanbul, İzmit ve Bursa İllerine yakın bir ildir. Karayolu, denizyolu ve havayolu imkânları ile diğer illere bağlı olan Yalova, ulaşımında, coğrafi konumu ve belirli merkezlere olan yakınlık gibi birçok avantajlara sahiptir.

Raylı Sistemler

Ankara-İstanbul Hızlı Tren Hattı'nın, Gebze istasyonuna 20 km mesafededir.

Havayolu Ulaşımı

Bursa- Yenişehir Hava Limanı ve Kocaeli- Cengiz Topel Hava Limanı ile yurt içi uçak seferlerinden, İstanbul - Sabiha Gökçen Hava Limanları ile de hem yurt içi hem de yurt dışı uçak seferlerinden yararlanılabilmektedir. İstanbul Sabiha Gökçen Havaalanı'na 30 km uzaklıkta yer almaktadır.

Karayolu Ulaşımı

Yalova, karayolu bağlantıları ile komşuları olan Bursa ve Kocaeli İllerine bağlıdır. Yalova'da gerek ilçelere olan bağlantılar, gerekse komşu illere olan bütün bağlantılar asfalt yollarla sağlanmaktadır. Yalova'nın güneyinde yer alan Bursa İli ile olan karayolu bağlantısı, Samanlı dağlarının üzerinden geçmesi sebebiyle hem virajlı, hem de inişli-çıkışlıdır. Yalova-Bursa bağlantısı ile Yalova'dan, İç Anadolu Bölgesinin yanında, Ege ve Akdeniz bölgelerine de ulaşmak mümkündür. Yalova-Kocaeli karayolu bağlantısı ise hem 18 km uzaklıkta bulunan Osmangazi Köprüsü hem de İzmir Körfezi'nden karayolu ile sağlanabilmektedir. Yalova'nın aynı zamanda İstanbul'a ve İç Anadolu'ya açılan diğer önemli bağlantısıdır.

Yalova İl sınırları içinde mevcut karayolu ağı toplamı 334 kilometredir. Bu ağın 90 km.si devlet yolları, 179 km.si köy yolları meydana getirmektedir. Yol ağının 288 kilometresi asfalt, 43 kilometresi stabilize ve 3 kilometresi ise tesviye nitelikli yoldur.

Yalova'nın çevre İl ve İlçelere uzaklığı

Yalova – Bursa 69 km

Yalova – Gemlik 43 km

Yalova – Orhangazi 21 km

Yalova – Karamürsel 30 km

Yalova – Gölcük 50 km

Yalova – Kocaeli 63 km

Yalova – İstanbul 174 km

Yalova'nın ilçelerine uzaklığı

Yalova – Altınova 27 km

Yalova – Armutlu 51 km

Yalova – Çınarcık 16 km

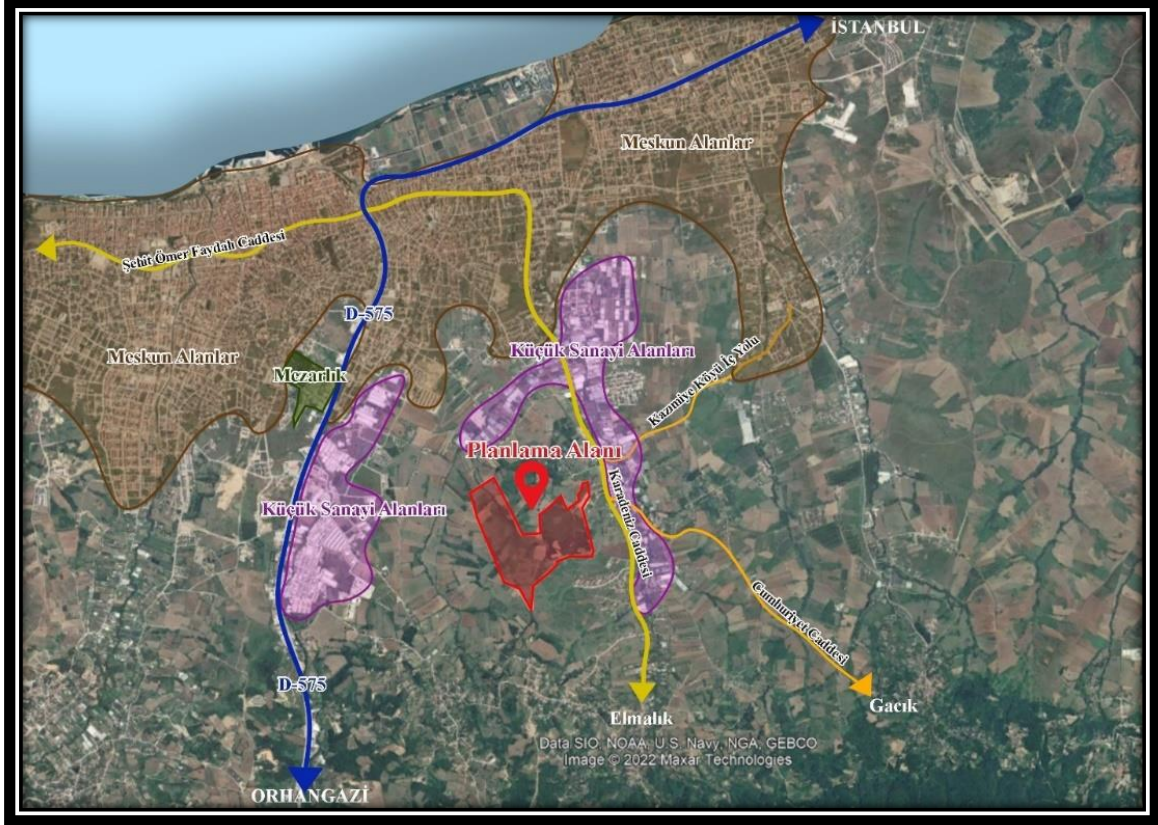
Yalova – Çiftlikköy 4 km

Yalova – Termal 12 km

Denizyolu Ulaşımı

Yalova, bir kıyı ili olması sebebiyle denizyolu ulaşımına açık olup, denizyolu ile genellikle İstanbul- Yalova arasında, şehir hatları yolcu vapurları ve deniz otobüsleri ile sadece yolcu taşımacılığı, feribot seferleri ile yük, yolcu ve araç taşımacılığı yapılmaktadır. Yalova'dan İstanbul ve Kartal'a düzenli deniz otobüsü seferi yapılmaktadır.

Ayrıca, Yalova – Yenikapı, Yalova – Pendik, Topçular – Eskihisar vapuru seferleri yapılmaktadır.



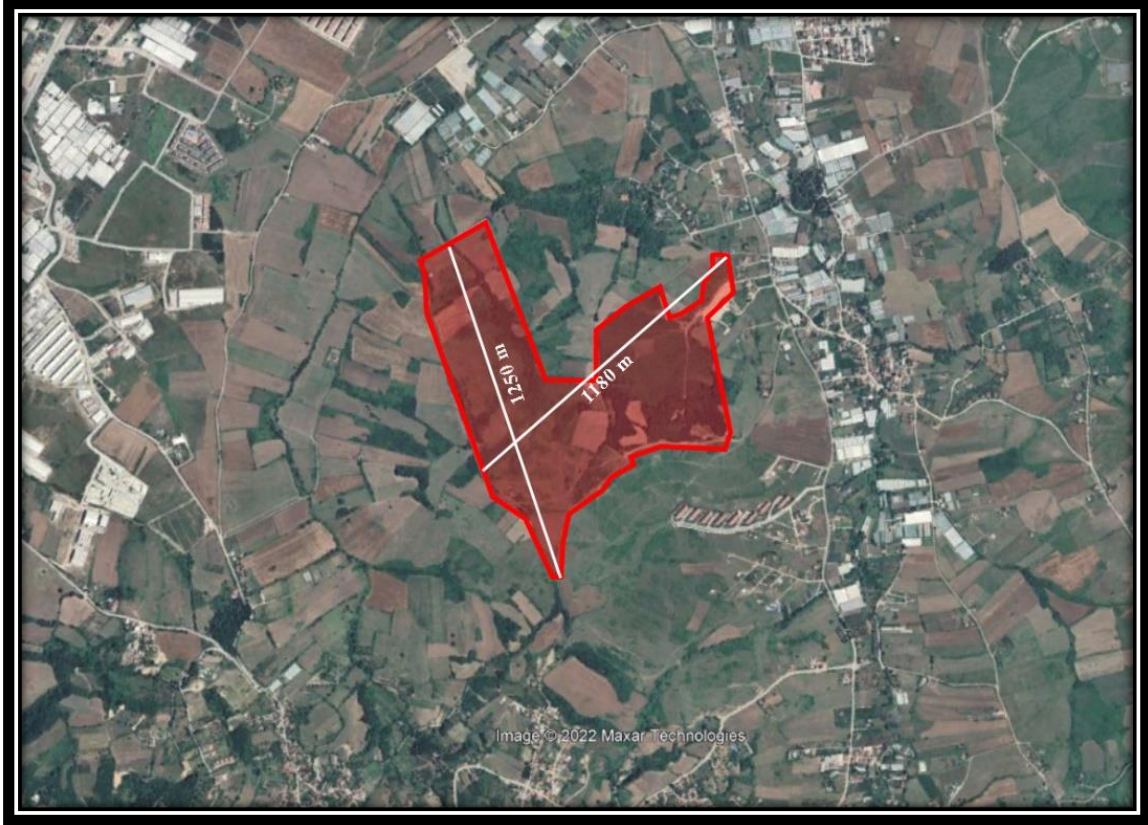
Harita 4: Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanı; şehir merkezine 3,5 km uzaklıkta yer almaktadır. Alanın kuzeyinde meskun alanlar bulunmakta olup, D-575 karayolunun Bursa-Orhangazi yönüne giden kolunda küçük sanayi alanları yer almaktadır. Ayrıca planlama alanının doğusunda bulunan Karadeniz Caddesi'nin kıyı şeridinden başladığı bölgelerde meskun alanlar yer almakta, meskun alanlardan sonra yol boyunca güneye gidildikçe yine küçük sanayi alanları bulunmaktadır.

D-575 karayolu alan içerisinde İstanbul-Bursa-İzmir arası ana arterlerden biridir. Planlama alanı bu yolun doğusunda kalmaktadır. Alan içerisindeki ikinci derece yol konumunda olan

Karadeniz Caddesi, D-575 karayoluna şehir merkezine bağlanarak sahil kıyı şeridinde dik olarak uzamaktadır. Planlama alanı Karadeniz Caddesi'nin batısında bulunmaktadır.

Planlama alanı Yalova İli, Merkez İlçesi, Kazımiye Köyünde yer alan yaklaşık 63 hektarlık muhtelif parselleri kapsamaktadır.

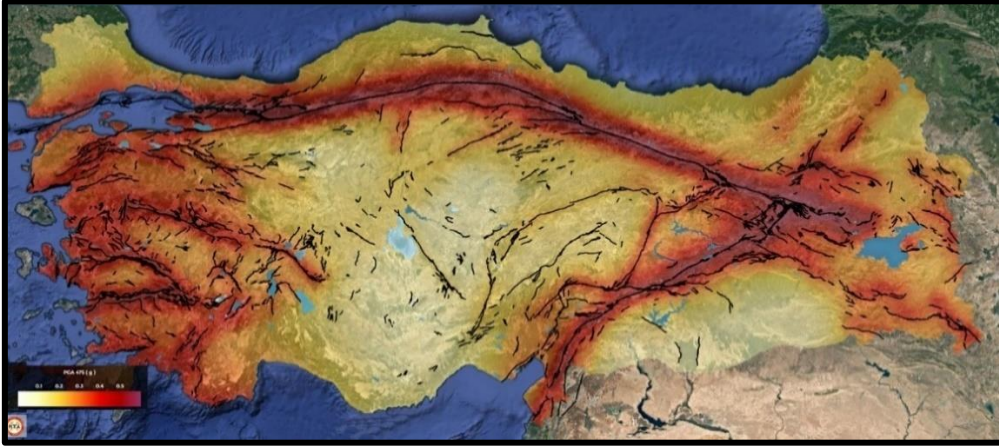


Harita 5: Planlama Alanı Ait Uydu Görüntüsü

3. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

3.1. DEPREMSELLİK

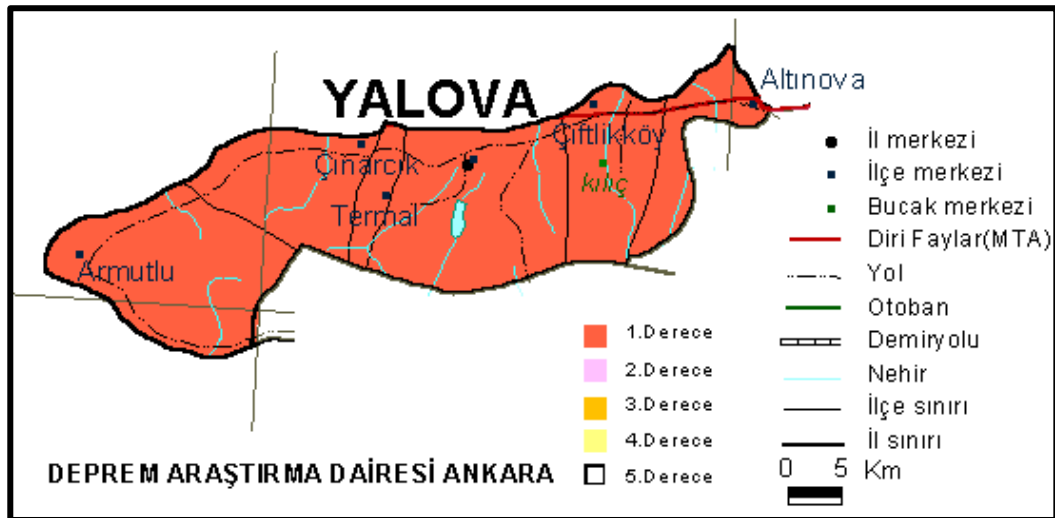
Ulusal Deprem Stratejisi ve Eylem Planı (UDSEP-2023) kapsamında, Boğaziçi Üniversitesi, Çukurova Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi ve Sakarya Üniversitesi öğretim üyeleri ile beraber Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü (MTA) ve Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından 2018 yılında hazırlanan Türkiye Sismik Tehlike Haritası aşağıda görülmektedir.



Harita 6: Türkiye Sismik Tehlike Haritası

(Kaynak: www.tdth.afad.gov.tr adresi üzerinden alınmıştır)

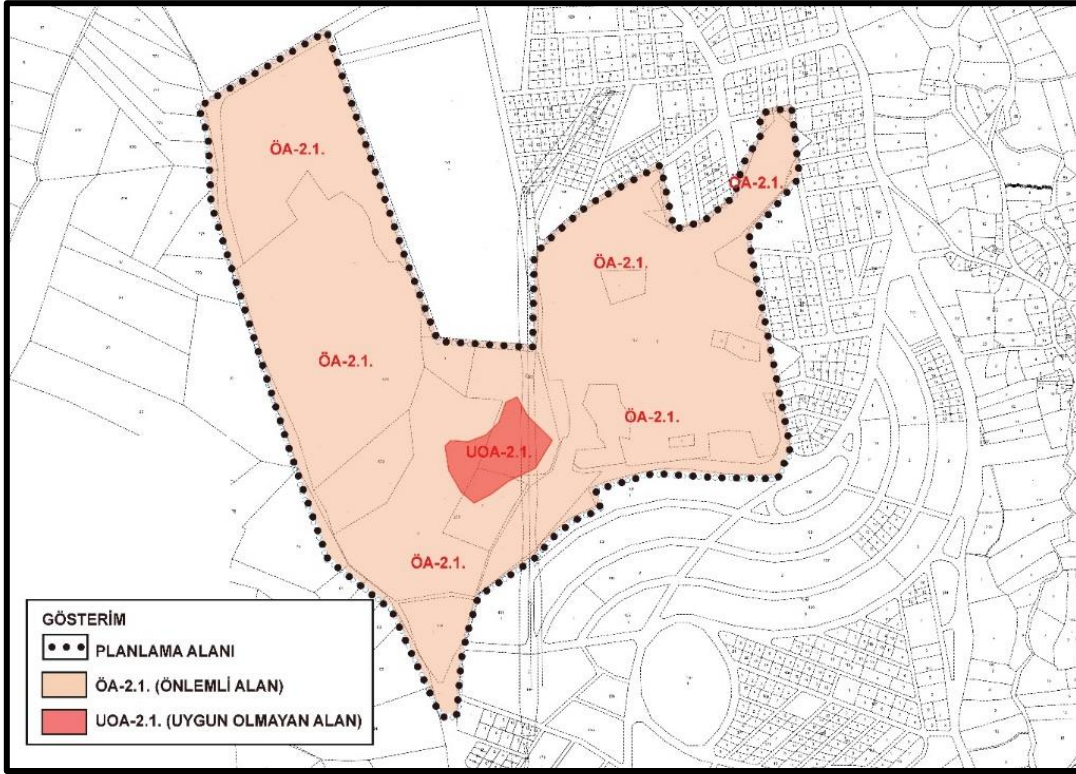
Sismik Haritalar incelendiğinde Yalova İli depremsel risk taşıyan bir il olduğu söylenebilir. Bu bağlamda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması gerekmektedir.



Harita 7: Yalova İli Deprem Risk Haritası

Planlama alanının bulunduğu Yalova ili 1. Derece deprem kuşağındadır.

3.2. JEOLJİK DURUM



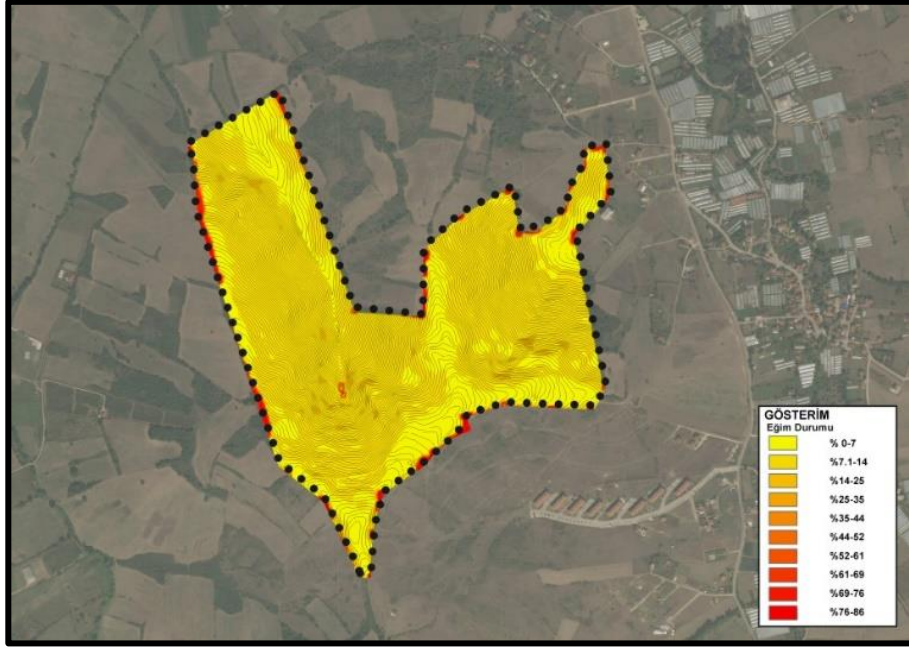
Harita 8: Yerleşime Uygunluk Durumu

Planlama alanının; 28.01.2022 onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre; tam ortasında UOA-2.1 (Uygun Olmayan Alan) bulunmakta, bu alan dışındaki planlama alanı içerisindeki diğer alanlar ise ÖA-2.1 (Önlemlili Alan) lejantında kalmaktadır.

Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA-2.1): Doğal afet tehlikeleri, jeoteknik problemler, yasal engeller gibi sorunları olan veya teknik ve ekonomik olarak önlem alınması uygun olmayan alanlardır. Bu alanlar haritalarda simgesi ile gösterilmektedir.

Önlemlili Alan 2.1 (Ö.A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar: Stabilite sorunlu alanlarda istinat duvarları ve ankrajlar yapılarak önlem alınması gerekmektedir.

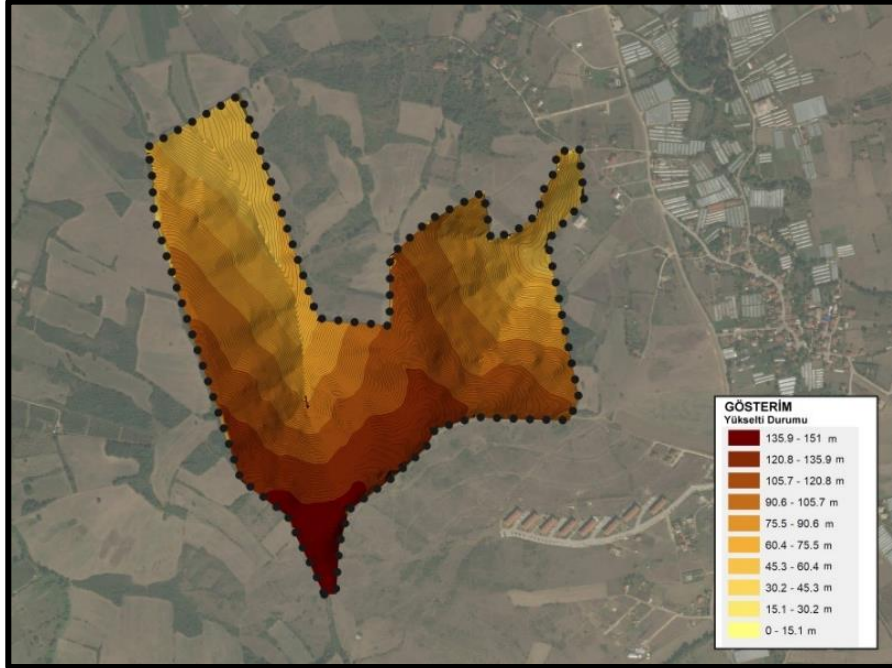
3.3. EĞİM ANALİZİ



Harita 9: Eğim Analizi

Proje alanının eğim analizine bakıldığında; alanın %85'i %7-18 eğim aralığında olup, yaklaşık %15'i ise %0-7 eğim aralığına sahiptir.

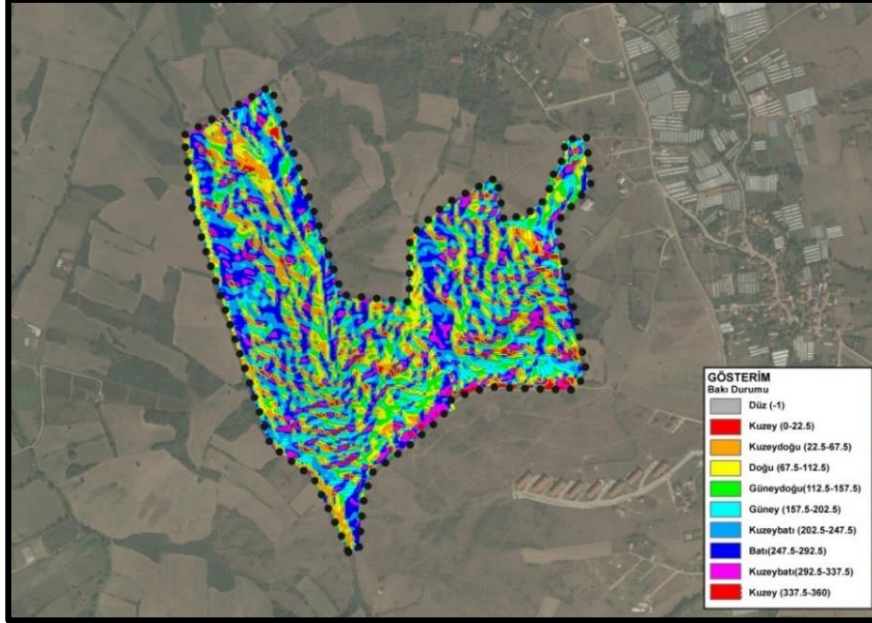
3.4. YÜKSEKLİK ANALİZİ



Harita 10: Yükseklik analizi

Proje alanının yükseklik analizine bakıldığında; proje alanının kuzeyinden güneyine doğru yaklaştıkça kot seviyesinin yükseldiği görülmektedir. Alandaki en düşük kot 51 metreden başlayıp, en yüksek kot 151 metreye kadar yükselmektedir.

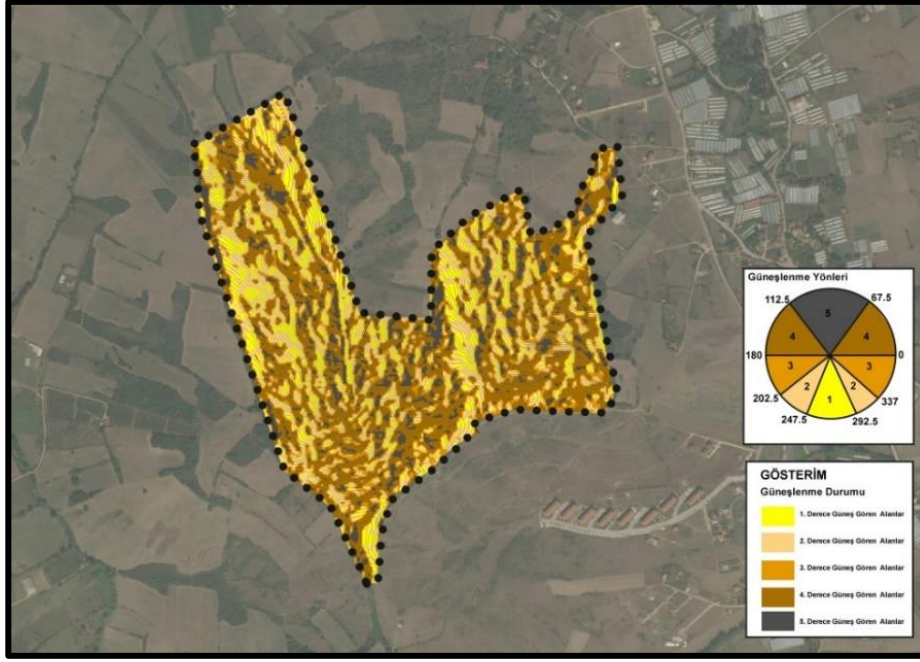
3.5. YÖNELİŞ ANALİZİ



Harita 11: Yöneliş Analizi

Planlama alanının yöneliş analizine bakıldığında; alanın her alanında bütün yönlerden yöneliş olduğu görülmekte genellikle güney, batı ve doğu yönlerinden yönelişin olduğu anlaşılmaktadır.

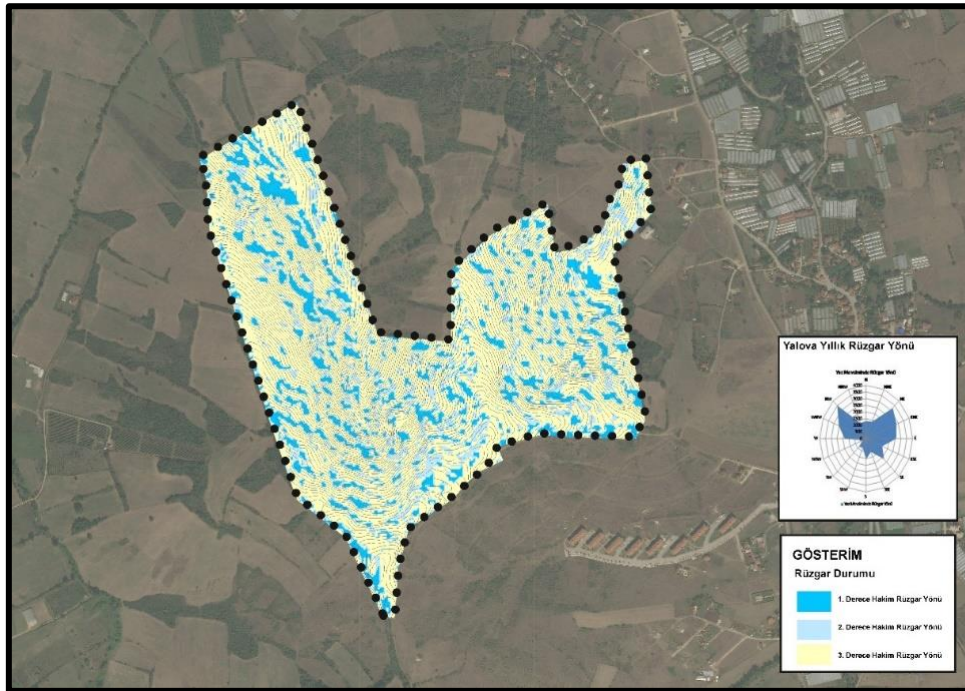
3.6. GÜNEŞLENME ANALİZİ



Harita 12: Güneşlenme Analizi

Planlama alanı her yönden güneş alan bir arazi yapısına sahip olan, alanın 1. Derece ve 4. Derece güneş alan bölgeleri yoğunlukta olup, güneş almayan 4. Derece bölgeleri çok azdır.

3.7. RÜZGAR ANALİZİ



Harita 13: Rüzgar Analizi

Yalova ilinin, rüzgar frekanslarına baktığımızda, ve şehrin fiziki dinamikleri göz önünde bulundurulduğunda rüzgarın esiş yönü basınç farklılıklarından da etkilenerak farklı yönlere doğru olmaktadır. İl genelinde; Poyraz, Karayel, Lodos ve Gündoğusu görülen rüzgarlardır. Daha çok denizel kuzey sektörlü rüzgarlar etkili olmaktadır. Bu, şehrin nemli bir sıcaklık düzeyinde kalmasını sağlamaktadır. Yalova'da rüzgar esiş şekli, yaz-kış ve gece gündüz sıcaklık farklılıklarından dolayı denizden karaya ve karadan denize doğru gerçekleşmektedir. Planlama alanında ise; hakim olan 2. Derece rüzgar yönüdür.

3.8. SICAKLIK VE YAĞIŞ DURUMU

Yalova ili Marmara Bölgesi'nde yer almakta olup, ilde; kışları soğuk, yazları ise sıcak bir iklim özelliği görülmektedir. Yalova; **Köppen-Trewartha** iklim sınıflandırmasına göre Subtropikal kuru yaz iklimi, Akdeniz ikliminin etkili olduğu bir şehirdir.

Aşağıda yer alan Yalova'nın sıcaklık ve yağış grafiğini incelediğinde zaman mayıs, haziran, temmuz ve ağustos aylarında yağış miktarının diğer aylara göre azaldığını; kış aylarında ise sıcaklık ortalamasının bazı aylarda 7 °C'nin altına düştüğünü görüyoruz. Yaz aylarında ise sıcaklık ortalamasının 23 °C'nin üzerinde olduğu görülmektedir.

Grafikteki verilere göre en yüksek ortalama sıcaklıklar 23,4 °C ile temmuz ve ağustos aylarında gerçekleşirken, en düşük ortalama sıcaklıkların ise ocak, şubat ve mart aylarında gerçekleştiği görülmektedir. En düşük ortalama sıcaklık değeri 6,5 °C ile ocak aylarında görülmektedir.

Yağış grafiğimize bakıldığında ise; mayıs, haziran, temmuz ve ağustos aylarında yağış miktarının diğer aylara göre azaldığı; aralık ve ocak aylarında ise yağış miktarının diğer aylara göre daha yüksek olduğu görülmektedir. En yüksek ortalama yağış 113,7 mm ile aralık aylarında düşmektedir.

Yağışın mevsimlere göre dağılışına değinecek olursak;

- **Kış mevsiminde %37**
- **Sonbahar mevsiminde %29**
- **İlkbahar mevsiminde %21**
- **Yaz mevsiminde %13**

Şeklinde bir dağılışı vardır. Bu dağılışı göre Yalova'nın en yağışlı mevsimi, toplam yağışın yaklaşık %37'sinin düştüğü **kış** iken en kurak mevsimi ise toplam yağışın %13'ünün düştüğü **yaz** mevsimidir.

Yalova'nın Ortalama Değerleri (Ölçüm Periyodu 1931-2020)

Yıllık Ortalama Sıcaklık (°C): **14,6**

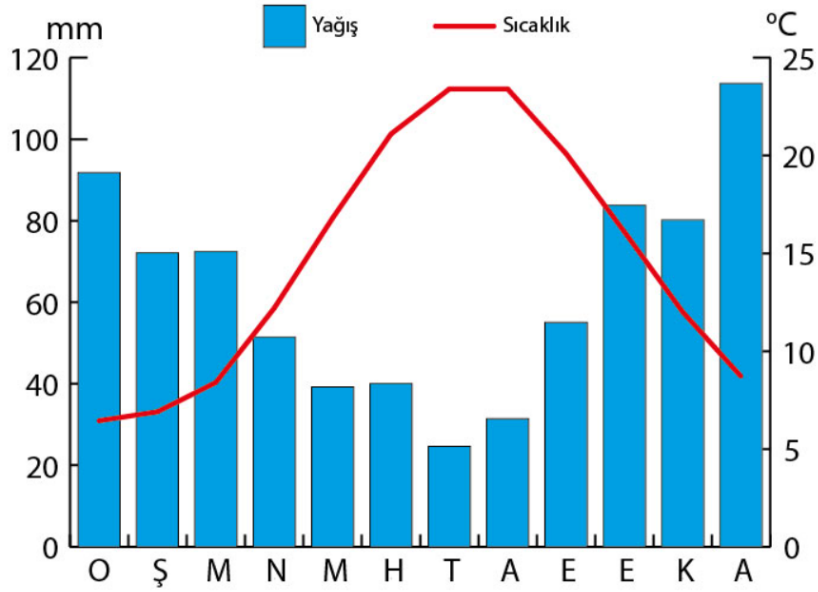
Yıllık Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C): **19,1**

Yıllık Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C): **10,4**

Günlük Ortalama Güneşlenme Süresi (saat): **5,4**

Yıllık Ortalama Yağışlı Gün Sayısı: **121**

Yıllık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm): **755,6**



Grafik 1: Yalova İli Yağış ve Sıcaklık Grafiği

3.9. İKLİM ÖZELLİKLERİ

Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan Yalova, iklimi makro-klima olarak Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. Bağımsız bir iklim tipinin kalıpları içerisinde değerlendirilmesi imkansızdır. Yalova iklimi, kimi dönemlerde karasal iklim özelliklerini yansıtmaktadır.

Yalova bölgesinde kuzeyden ve güneyden gelenlerle, sakin nitelikte olmak üzere üç tür hava akımı egemendir. Bunların dışında doğu ve batı rüzgarlarına bağlı hava tipleri de bulunmasına karşın, söz konusu yönlerden gelen kütleler ilçe iklimini etkileyecek kadar önemli değildir. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır. Yalova'da yıllık ortalama sıcaklık 14,3 santigrat derecedir.

İlde deniz suyu sıcaklığı; en yüksek ağustos ayında 22,9 santigrat derece, en düşük şubat ayında 7.4 santigrat derece olmaktadır. Mart ayı yağış miktarı 742.6 mm'dir. Yıllık yağış ortalaması, çevre illerden İstanbul'da 673.40 mm, Bursa'da 729.28 mm ve Kocaeli'de 784.6 mm'dir. En yağışlı geçen aylar Kasım, Aralık ve Ocak aylarıdır. En az yağışlı olarak geçen ay ise Temmuz ayıdır.

Uzun dönem meteorolojik verilere göre, yağışlı gün sayısı 135'tir. Yalova'da ortalama rüzgar hızı 1.82 m/sn, hızlı esen rüzgar ise kuzeybatıdır.

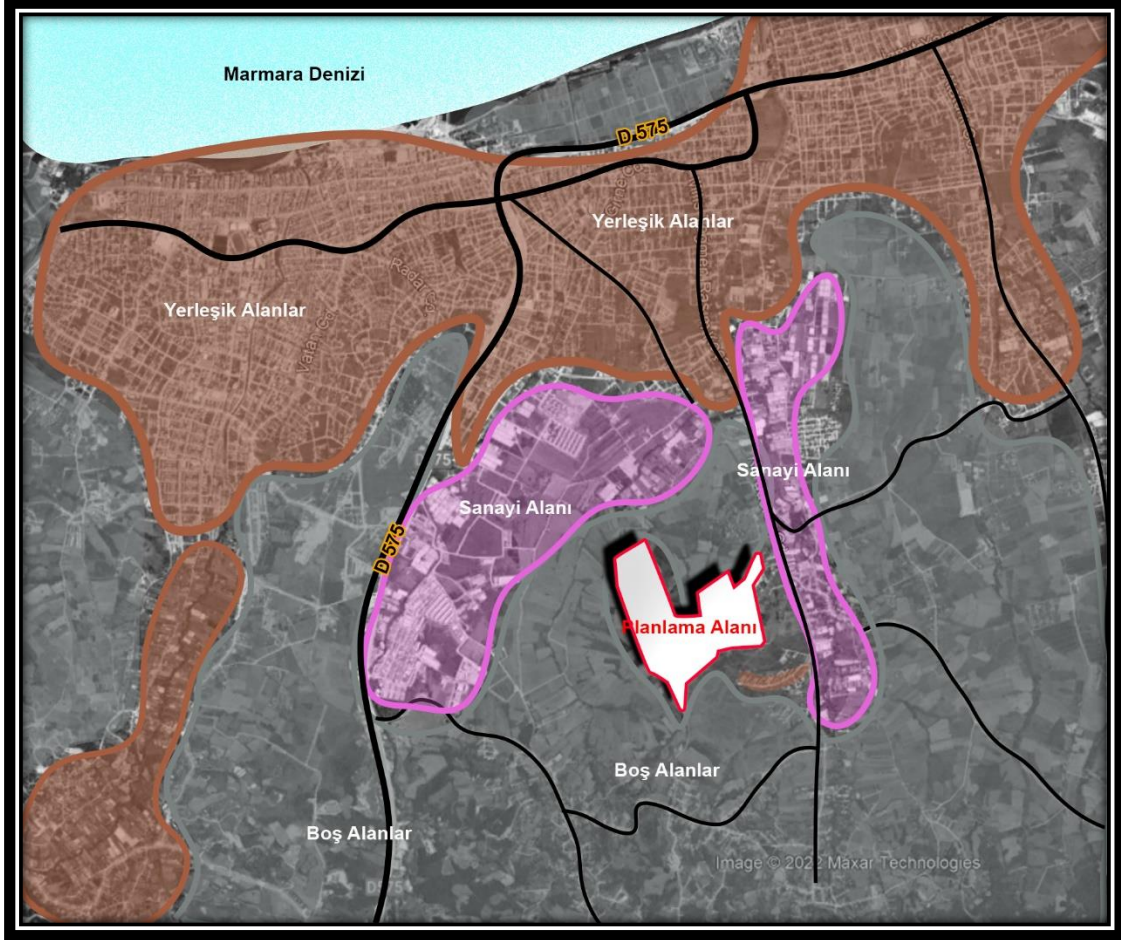
Yalova, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı bir iklime sahip olduğundan bağ-bahçe bitkileri, özellikle de süs bitkileri ve çiçek yetiştiriciliği açısından çok önemli bir merkezdir.

3.10. BİTKİ ÖRTÜSÜ

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

4. FİZİKSEL ANALİZLER

4.1. ARAZİ KULLANIM DURUMU



Harita 14: Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı olan muhtelif parseller; Yalova Merkez'e 3,5 km uzaklıktadır. Mevcut durumda boş kullanımlı olan planlama alanının; doğu ve batısında sanayi alanları, kuzeyinde yerleşik konut alanları yer almaktadır.

4.2. DONATI ALANLARI ANALİZİ

4.2.1. PARK ALANLARI ANALİZİ

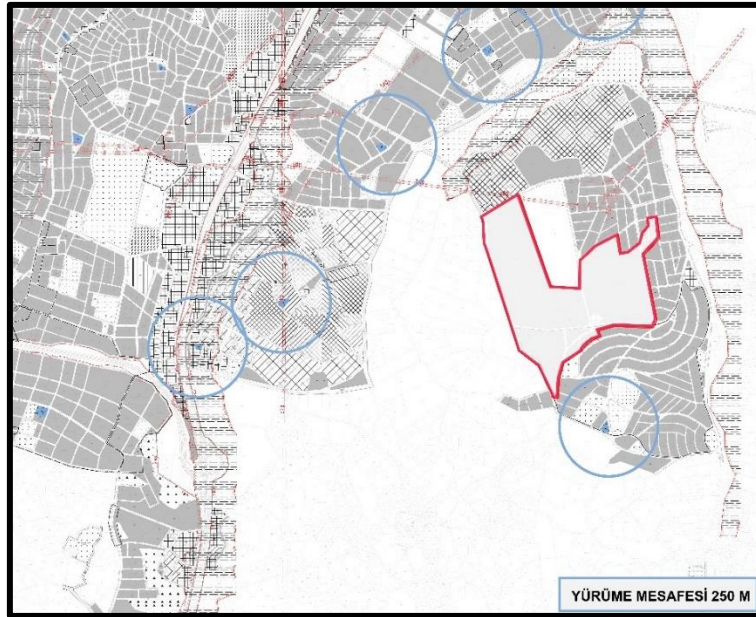
Planlama alanının yakın çevresi için yapılan park alanları analizi değerlendirildiğinde "Park Alanı" olarak herhangi bir alana ihtiyaç bulunmamaktadır.



Harita 15: Park Alanları Analizi

4.2.2. İBADET ALANLARI ANALİZİ

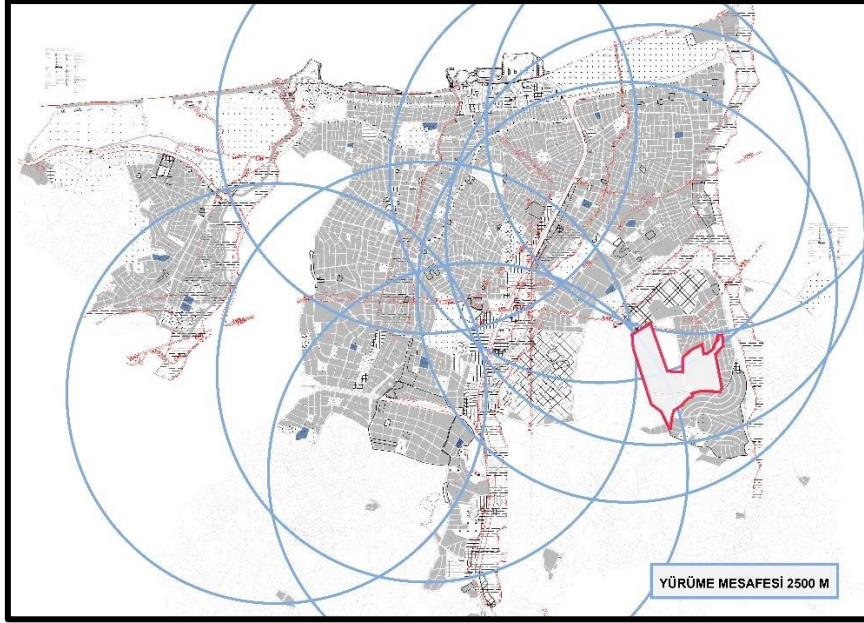
Planlama alanının yakın çevresi için yapılan ibadet alanları analizi değerlendirildiğinde alan “İbadet Alanı” na ihtiyaç duymaktadır.



Harita 16: İbadet Alanları Analizi

4.2.3. LİSE ALANLARI ANALİZİ

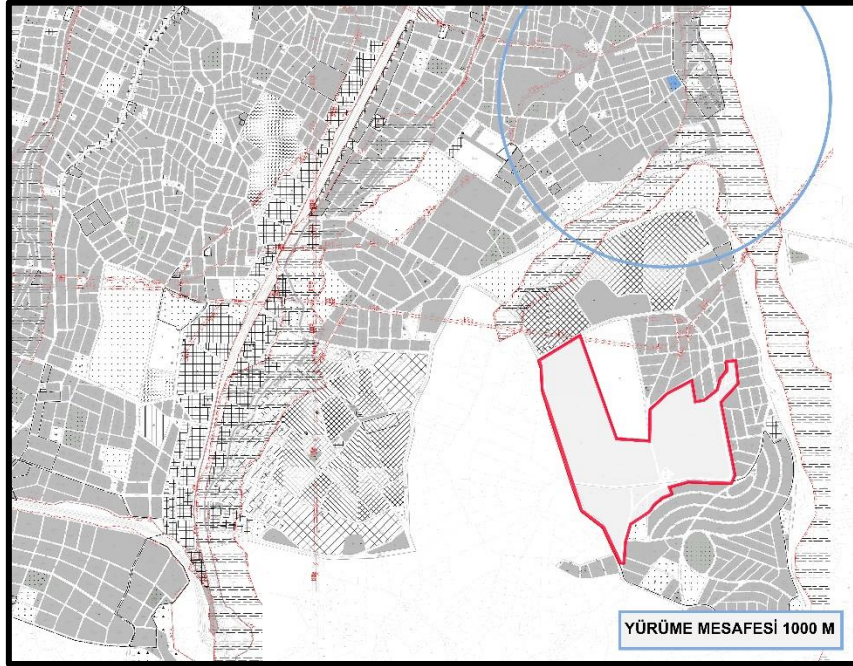
Planlama alanında Lise Alanına ihtiyaç bulunmamaktadır.



Harita 17: Lise Alanları Analizi

4.2.4. ORTAOKUL ALANLARI ANALİZİ

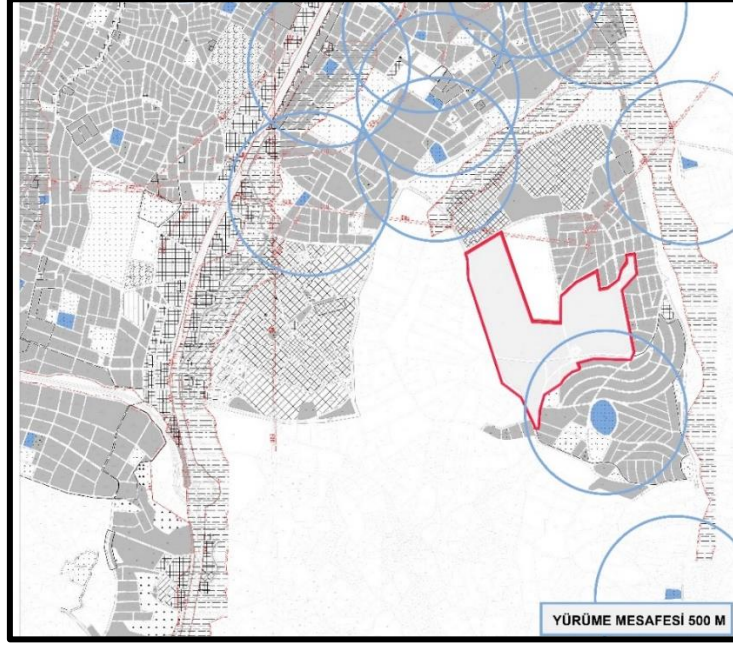
Planlama alanı ve yakın çevresi Ortaokul Alanı olarak yetersiz durumdadır.



Harita 18: Ortaokul Alanları Analizi

4.2.5. İLKOKUL ALANLARI ANALİZİ

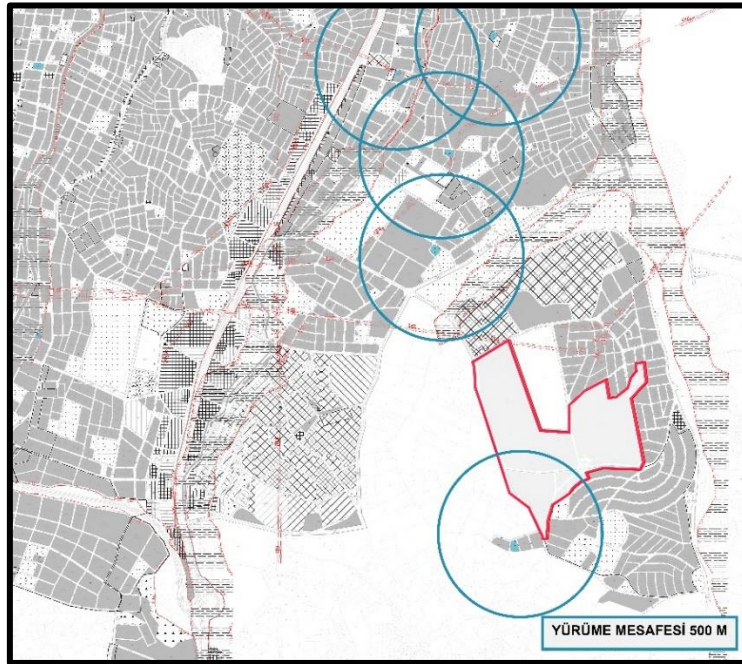
Planlama alanı ve çevresinde ilköğretim tesisleri alanı incelendiğinde; planlama alanı ilköğretim tesisleri alanına ihtiyaç duymaktadır.



Harita 19: İlkokul Alanları Analizi

4.2.6.ANAOKULU ALANLARI ANALİZİ

Planlama alanının anaokulu ihtiyacı bulunmaktadır.



Harita 20: Anaokulu Alanları Analizi

5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

5.1. EĞİTİM DURUMU

Yalova ilinde; eğitim öğretim gören toplam öğrenci sayısı 44.385'tir. (4.908 okul öncesi, 13.618 ilkokul, 13.939 ortaokul, 11.649 lise) İl genelinde toplam 195 okul bulunmaktadır. 2003 yılından bu yana toplam derslik sayısı %100 oranında artarak 2.455'e ulaşmıştır. Toplam öğretmen sayısı 3.416'dır. Ayrıca 285 okul yöneticisi mevcuttur.

Temel eğitimde öğretmen başına düşen öğrenci sayısı 11, derslik başına düşen öğrenci sayısı da 18'dir. Ortaöğretimde öğretmen başına düşen öğrenci sayısı 14 ve derslik başına düşen öğrenci sayısı da 21'dir.

İlde Okul Öncesi (5 yaş) Okullaşma Oranı % 92,5, İlkokul Okullaşma Oranı % 98,1, Ortaokul Okullaşma Oranı % 96,1 ve Ortaöğretimde Okullaşma Oranı da % 90,1 olarak tespit edilmiştir.

Yalova Üniversitesi 31.05.2008 tarih ve 26892 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 5765 sayılı Kanun ile kurulmuştur. 525 Akademik personeli ve 14.749 öğrencisi, 5 Fakültesi, (Mühendislik Fakültesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Hukuk Fakültesi, İlahiyat Fakültesi ve Sanat ve Tasarım Fakültesi) 4 Meslek Yüksekokulu (Yalova, Armutlu, Çınarcık ve Termal Meslek Yüksekokulları) ve 2 Enstitü (Sosyal Bilimler Enstitüsü ve Fen Bilimleri Enstitüsü) ile Yalova Üniversitesi ilimizin sosyo-kültürel gelişimine büyük katkı sağlamaktadır. İlde 15 adet Özel Yükseköğrenim Öğrenci Yurdu, 4 adet KYK Yükseköğrenim Öğrenci Yurdu, 6 adet Özel Orta Öğretim Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. 4 adet KYK Yükseköğrenim Öğrenci Yurdunda 568'i erkek, 578'i de kız olmak üzere toplam 1.146 öğrenci kalmaktadır. Merkezde 1 adet 1000 kişilik KYK Yükseköğrenim Öğrenci Yurdu 2019'da tamamlanmıştır. Ayrıca, 4 adet kamuya ait Ortaöğretim Okulu Pansiyonu hizmet vermektedir. (<http://www.yalova.gov.tr/egitim-durumu06-03-2014>)

5.2. SAĞLIK DURUMU

Yalova ilinde; Sağlık Müdürlüğü'ne bağlı 66 Uzman Hekim, 94 Pratisyen Hekim, 11 Diş Hekimi, 4 Eczacı, 266 Hemşire, 112 Ebe, 3 Fizyoterapist, 1 psikolog, 2 tıbbi teknolog, 47 Sağlık Memuru, 15 çevre sağlığı teknisyeni, 16 narkoz teknisyeni, 1 narkoz teknikeri, 22 röntgen teknisyeni, 5 diş teknisyeni, 32 laboratuvar teknisyeni, 1 kimya mühendisi, 1 kimya teknisyeni, 1 odyometri teknisyeni ve diğer çalışanlarla birlikte toplam 834 personel hizmet vermektedir.

İlde 1 özel hastane, 5 özel poliklinik, Devlet Hastanesi bünyesinde 1 Kanseri Erken Teşhis-Tarama Merkezi ve 1 Diyaliz Merkezi, Başkent Üniversitesine bağlı 1 diyaliz merkezi, 10 Özel

Laboratuvar bulunmaktadır. Sağlık Müdürlüğü bünyesinde toplam 25 adet ambulans, 6 adet kamyonet 10 adet binek oto, 1 adet kamyon ve 3 adet minibüs olmak üzere toplam 45 araç ile hizmet verilmektedir. 45 merkez ilçede, 9 Çınarcık'ta, 4 Altınova'da, 5 Çiftlikköy'de, 3 Armutlu 'da ve 1 de Termal 'de olmak üzere toplam 67 adet eczane bulunmaktadır. (<https://yalovaili.tr.gg/Sa%26%23287%3B1%26%23305%3Bk.htm>)

5.3. SOSYO KÜLTÜREL ALANLAR

Kurtuluş Savaşı döneminde Kafkasya ve Balkanlar, Cumhuriyet döneminde ise Türkiye'nin her bölgesinden göçlerin olması ve son yıllarda da Güneydoğu Anadolu Bölgesinden yoğun göçlerin olması, nüfusun oldukça farklı gelir düzeyine sahip insanlardan oluşmasına ve Yalova'nın farklı bir kültürel ve kozmopolit yapıya bürünmesine yol açmıştır.

Yalova şehri, birçok dünya kentiyle kardeş şehir statüsünde bulunmaktadır. Yalova'nın sosyo-kültürel anlamda kardeş şehir olduğu ülkeler ve şehirleri şunlardır: Almanya'dan "Bad Godesberg", Japonya'dan "Tonami", Çin'den "Panjin", Rusya Federasyonu özerk cumhuriyeti Dağıstan'dan "Mahaçkale", K.K.T.C.'nden "Geçitkale" ve Güney Kore'den "Suwon", Bulgaristan'dan "Burgaz", Romanya'dan "Mecidiye" ve Ukrayna Kırım Özerk Cumhuriyeti'nden "Karasubazar" kentleridir.

Resim Yalova'da resimle ilgili olarak ilk akla gelen Güzel Sanatlar Derneği (GÜSAD)'dir. Dernekte usta öğreticiler tarafından 8 yaş üzerinde olup, isteyen her ferde resim yapabilmeye eğitimi verilmektedir. Yalova'da resim galerisi bulunmamasına rağmen her sene çeşitli tarihlerde kişiler sergiler açmaktadır. Ayrıca İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ve Yalova Belediyesi'nin ortak çalışmaları neticesinde her sene Karizma iş merkezinde 10 gün süreyle Uluslararası "TÜRKSOY" resim sergisi açılmaktadır.

Geleneksel El Sanatları

I.Ebru Yalova'da, Yalova Belediyesi'nin kurmuş olduğu Kadın Spor ve Eğitim Merkezi (KİDEM) tarafından belirli aralıklarla Ebru dalında kurs açılmaktadır.

II.Tezhip Yalova'da, Yalova Belediyesi'nin kurmuş olduğu Kadın Spor ve Eğitim Merkezi (KİDEM) tarafından belirli aralıklarla Tezhip dalında kurs açılmaktadır.

III.Hat Yalova'da, Yalova Belediyesi'nin kurmuş olduğu Kadın Spor ve Eğitim Merkezi (KİDEM) tarafından belirli aralıklarla Hat dalında kurs açılmaktadır.

IV.Minyatür Minyatür dalında Yalova’da çalışmalar pek fazla olmasa da bazı sanatçılar bu sanat dalıyla ilgilenmektedir.

V.Metal-Taş-Boynuz-İşletmeciliği Yalova şehrine bağlı Güney Köy’de Gümüş- Bakır oksit ve Boynuzdan takı yapılmaktadır. Bu sanatın yapılış yöntemi; Sığır boynuzları suda kaynatılarak iç dokusundan ayrılır. Yapılacak dokuya göre dikey veya boydan boya iki parçaya ayrılarak sitrik asit, sülfürik asit karışımı suyla kaynatılarak yumuşatılması sağlanıp, preslemeyle düzeltilir. Yapılacak takılara göre şekil çizili kıl testere ile kesilir. Bu işleme kaba işlem denir. Sonraki aşamada yapılacak şekillerin alt ve yanlarına gümüş uygulaması yapılarak kakma dediğimiz işlemlere geçilir. Kakma işlemi ile ürüne estetik güzellik verilir. Bütün kakmalara natürel mercan, firuze vb. taş 925 ayar sannel tabir edilen içi boş boru uygulanarak takı hazır hale getirilir. Polisaj ile son işlemi bitirilerek konuma hazır hale getirilme şeklinde gerçekleşir.

Yalova Belediyesi Konservatuarı: Yalova Belediyesi tarafından 2005 yılında kurulan konservatuar, Yalova’ya ve ülkeye değerli sanatçılar kazandırmak amacıyla kurulmuştur. Dört yıllık eğitimin sonunda öğrencilere sertifika verilmektedir. Şu anda 98 kişilik Türk Sanat Musikisi Korosu mevcut olup, 92 öğrencisi vardır. Yalova Musiki Derneği Yalova’ya müzisyen yetiştirmek amacıyla 1985 yılında kurulmuştur. 46 Kişiden oluşan Halk Müziği Korosu ve 57 kişiden oluşan Türk Sanat Müziği Korosu ve Çocuk Korosu mevcuttur. Dernekte Bağlama, Gitar, Mandolin, Kanun kursları verilmektedir. Sinema Yalova Merkez’de 2 adet sinema bulunmakta iken birisinin kapanması neticesinde 1 sinema kalmıştır. Yalovalılar bu sinema sayesinde vizyona yeni çıkan filmleri izleme imkanı bulmaktadır. Yalova’da tek olan sinema Cinema77 cep sinema olup, 450 m2 kapalı alanı ve 3 cep salonu ile kafeteryası bulunmaktadır. Kış sezonlarında ayda ortalama 6-8 vizyon filmi izlenebilen sinemada bu sayı yaz sezonunda biraz düşmektedir. Cinema77 toplam 206 kişi kapasitelidir.33 133 Tiyatro Yalova Belediyesi tarafından kurulma çalışmaları başlamıştır. Şu anda mevcut altı sanatçısı vardır. Ayrıca Yalova Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü Gençlik Merkezi tarafından istekli olan gençlere de Tiyatro Kursu verilmektedir. Yalova’da çeşitli kültür ve sanat dernekleri bulunmakta ve bu dernekler kentin kültür ve sanat hayatında önemli rol oynamaktadır. Kültür ve sanatla ilgilenen sivil toplum kuruluşları, Yalova Kent Meclisi Kültür ve Sanat Komisyonu çatısı altında; kentin kültür ve sanat hayatının geliştirilmesine yönelik ortaklık anlayışıyla birlikte fikir ve projeler üretmektedirler. Bu derneklerden bazıları şunlardır. TUFAG (Turizm, Folklor, Araştırma ve Geliştirme Derneği) : TUFAG, 1984 yılında folklor araştırmaları ve halk oyunları çalışmaları yapmak amacıyla kurulmuş ve kuruluşundan bu yana önemli başarılarla imza atmıştır.

Etkinliklere her yıl 10-12 ülke iştirak etmekte ve 500-600 civarında yabancı misafir Yalova'yı ziyaret etmektedir. YAFEM (Yalova Folklor Eğitim Merkezi) 1988 yılında Türk Folklorunun gelişimine katkıda bulunmak amacıyla; folklor araştırmaları yapmak, bu konuda eğitim çalışmaları gerçekleştirmek ve Türk Folklorik zenginliklerini gençlere sevdirmek üzere kurulan dernek; bu yönde çeşitli çalışmalar yapmış, Yalova'nın özellikle Türk Cumhuriyetleri ve Türk Toplulukları nezdinde tanınmasını sağlamıştır.

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

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

YASAD (Yalova Sanat Tiyatrosu Derneği): 1989 yılında kurulan dernek tarafından çeşitli tiyatro çalışmaları yapılmakta ve özellikle kadın, çocuk ve gençlere yönelik tiyatro eğitimi verilmektedir. Yalova şehrinde başta Yalova Kurtuluş şenlikleri olmak üzere, çeşitli gün ve haftalarda kùltürel ve sanatsal etkinlikler yapılmaktadır. Kurtuluş şenlikleri kapsamında her yıl temmuz ayı başından ağustos ayının sonuna kadar çeşitli etkinlikler düzenlenmektedir. Bu etkinlikler arasında uluslararası řiir organizasyonları, sergiler, söyleşiler, sportif etkinlik ve yarışmalar, halkoyunları gösteri ve yarışmaları ve halk konserleri gibi çok çeşitli etkinlikten bahsetmek mümkündür.

Yalova Halk Kùtùphanesi'nde toplam 25.545 adet kitap mevcut olup, 2012 yılının ilk 6 ayında 7.228 okuyucuya hizmet verilmiştir. Safalı Yılmaz Tüzünataç Çocuk Kùtùphanesi'nde ise toplam 9.179 adet kitap mevcut olup, 2012 yılının ilk 6 ayında 4.590 okuyucuya hizmet verilmiştir. (<http://www.yalova.gov.tr/sosyo-kulturel-yapi>)

5.4. EKONOMİK DURUM

Yalova ekonomisinde son yıllarda öne çıkan sektörler; kimyasal ürünler imalatı, (karbon elyaf) gemi inşa sanayi, sağlık turizmi, (medikal, termal, yaşlı ve engelli turizmi) süs bitkileri üretimi ve kivi üretimi olarak sayılabilir. Seracılık ve süs bitkileri üretimi, tarımsal üretimde sağladığı ekonomik girdi bakımından yüksek paya sahiptir.

İlde, çevreyle barışık, nitelikli istihdam kapasitesi yüksek ve yerli imalât odaklı katma değer yaratan sanayi yatırımlarına öncelik veren planlı sanayileşme modeli benimsenmektedir. Yatırım çalışmaları devam eden, Kalıp İmalâtı İhtisas OSB, Yalova Kompozit ve Kimya İhtisas OSB, Taşıt Araçları Yan Sanayi İhtisas OSB, Gemi Yan Sanayi İhtisas OSB, İmes Makine İhtisas OSB, Avrasya Giyim İhtisas OSB ile Yalova Çiçekçilik Tarıma Dayalı İhtisas OSB'nin tamamlanmasıyla yaklaşık 1 Milyar \$'lık yatırım hayat bulacaktır. Karbon elyaf ve akrilik elyaf üretiminde Yalova stratejik bir merkezdir. Özel sektöre ait dünyanın tek çatı altındaki en büyük entegre akrilik elyaf üretim tesisi Yalova ilinde bulunmaktadır ve tesisin dünya pazar payı % 17'dir.

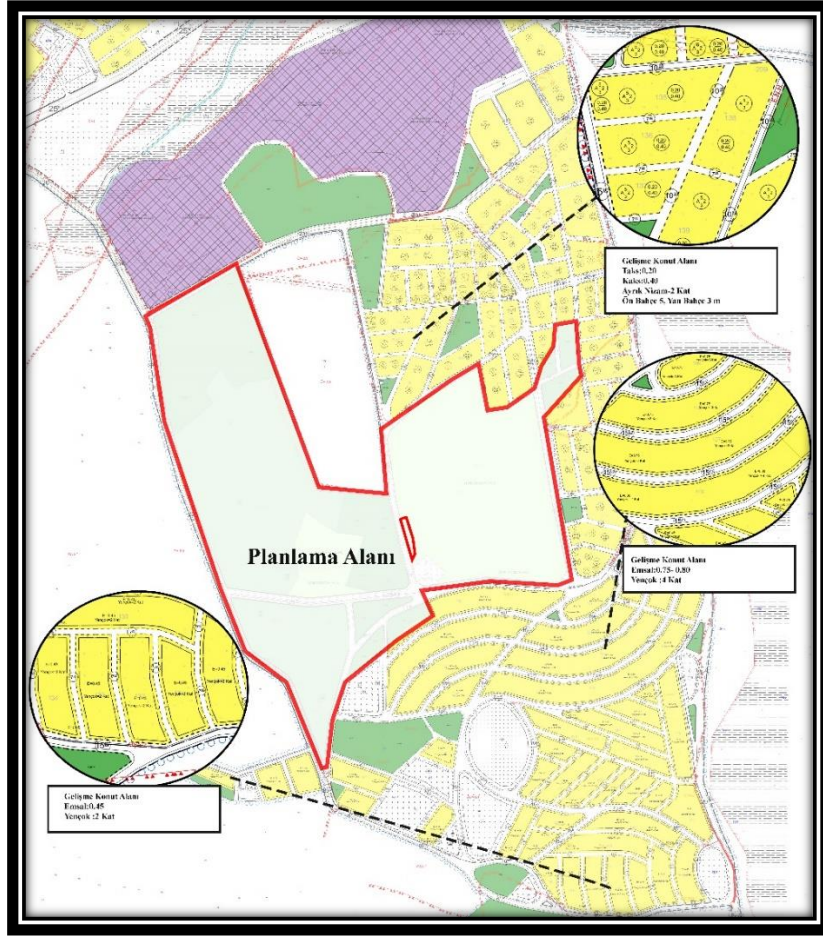
Dünyada Türkiye hariç sadece 8 noktada üretilmekte olan geleceğin hammaddesi karbon elyaf, yapılan AR-GE çalışmaları sonrasında ilde de üretilmektedir.

Seracılık ve süs bitkileri üretimi; kapsadığı alan bakımından küçük paya sahip olmakla birlikte; tarımsal üretimde sağladığı ekonomik girdi bakımından yüksek bir paya sahiptir. Türkiye genelinde süs bitkisi üretimi toplam alanı yaklaşık 49 Bin dekar olup, ilde yaklaşık 3 Bin dekar alanda üretim yapılmaktadır.

Toplam 162 Milyon adet çiçek üretimi gerçekleştirilmektedir. Üretimin ekonomik değeri 400 Milyon TL'dir. İl, bu alanda Antalya ve İzmir'den sonra Türkiye genelinde 3. sırada yer almaktadır. Yapılan üretim sadece yurt içi pazarlarda tüketilmemekte, aynı zamanda ihracat da yapılmaktadır.

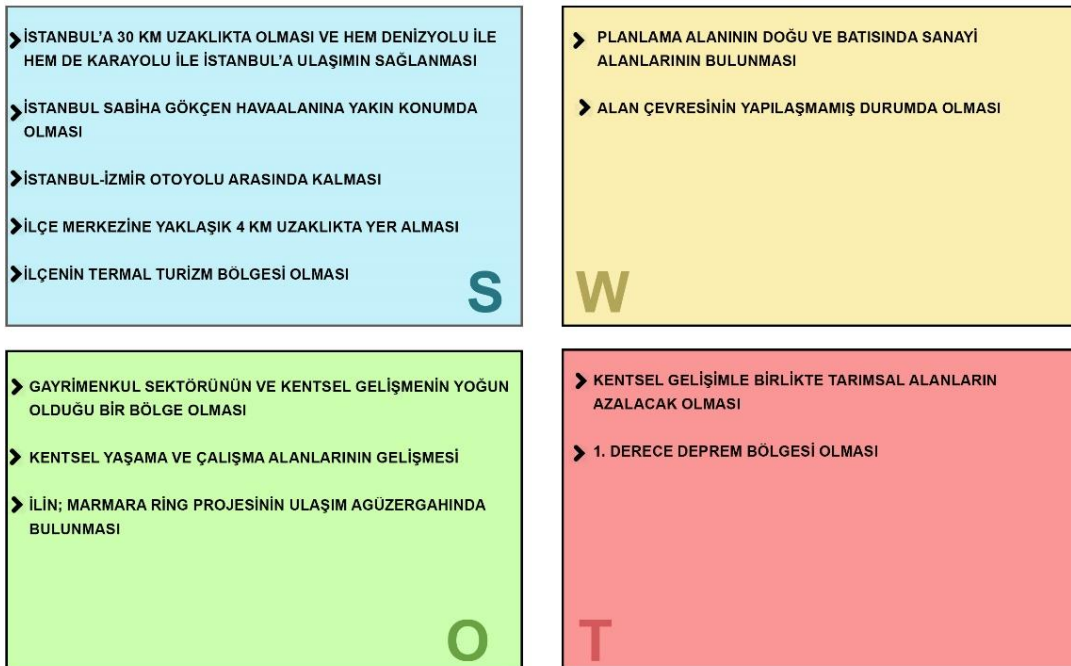
5.5 YÜRÜRLÜKTEKİ ÇEVRE İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİ ANALİZİ

Planlama alanı çevresinde yürürlükte olan imar planı çevre yapılaşma koşulları incelenmiştir. Planlama alanının kuzeyinde bulunan Gelişme Konut Alanlarında; Taks:0.20, Kaks:0.40, Ayrık Nizam 2 kat, güneydoğusunda bulunan Gelişme Konut Alanlarında Emsal:075-0.80, Yençok:4 kat, alanın güneyinde bulunan Gelişme Konut Alanlarında Emsal:0.45 Yençok:2 Kat olarak planlanmıştır.



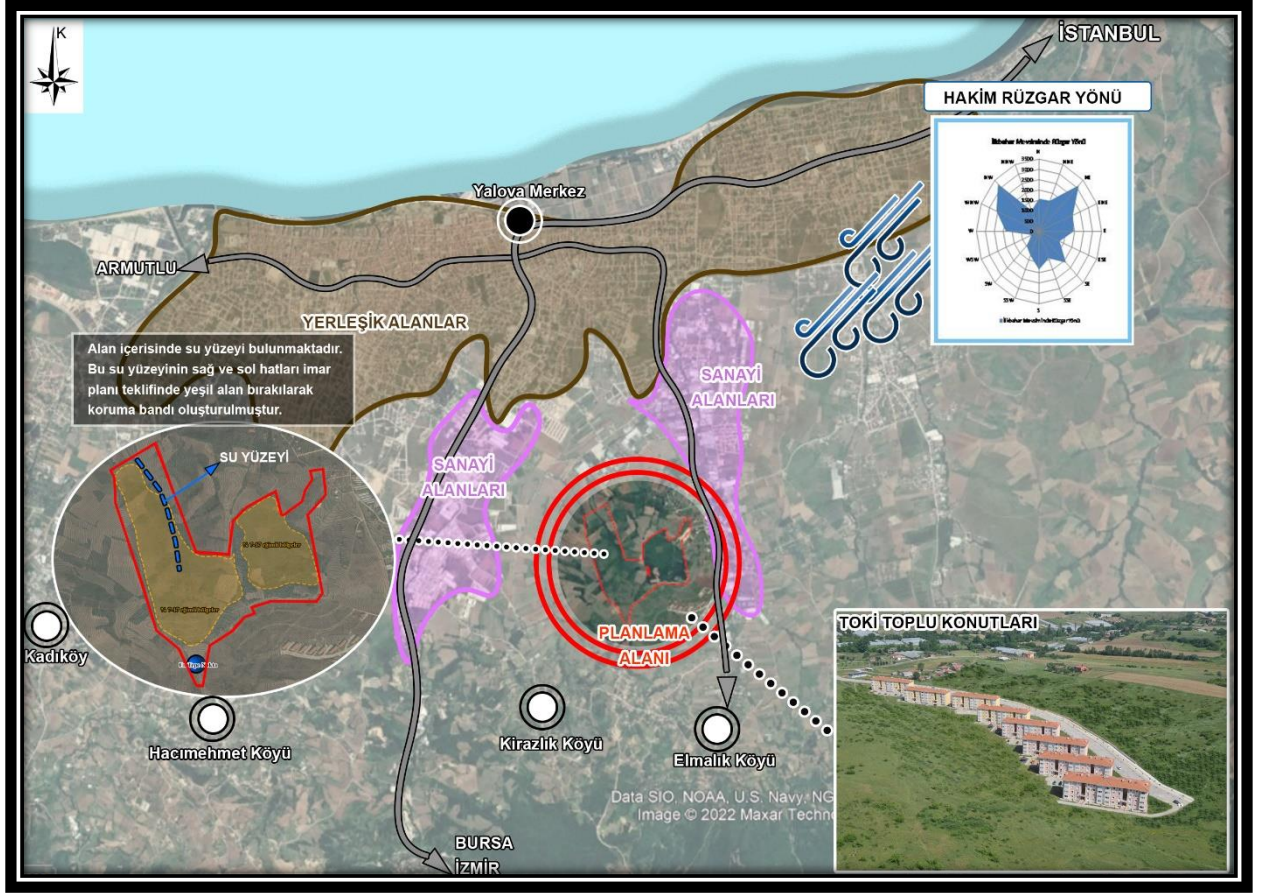
Harita 21: Planlama Alanı Çevresindeki Yapılaşma Kararları

5.6. SWOT ANALİZİ



Şekil 1: Swot Analizi

6. SENTEZ



Harita 22: Plan Yaklaşımına Uygun Sentez

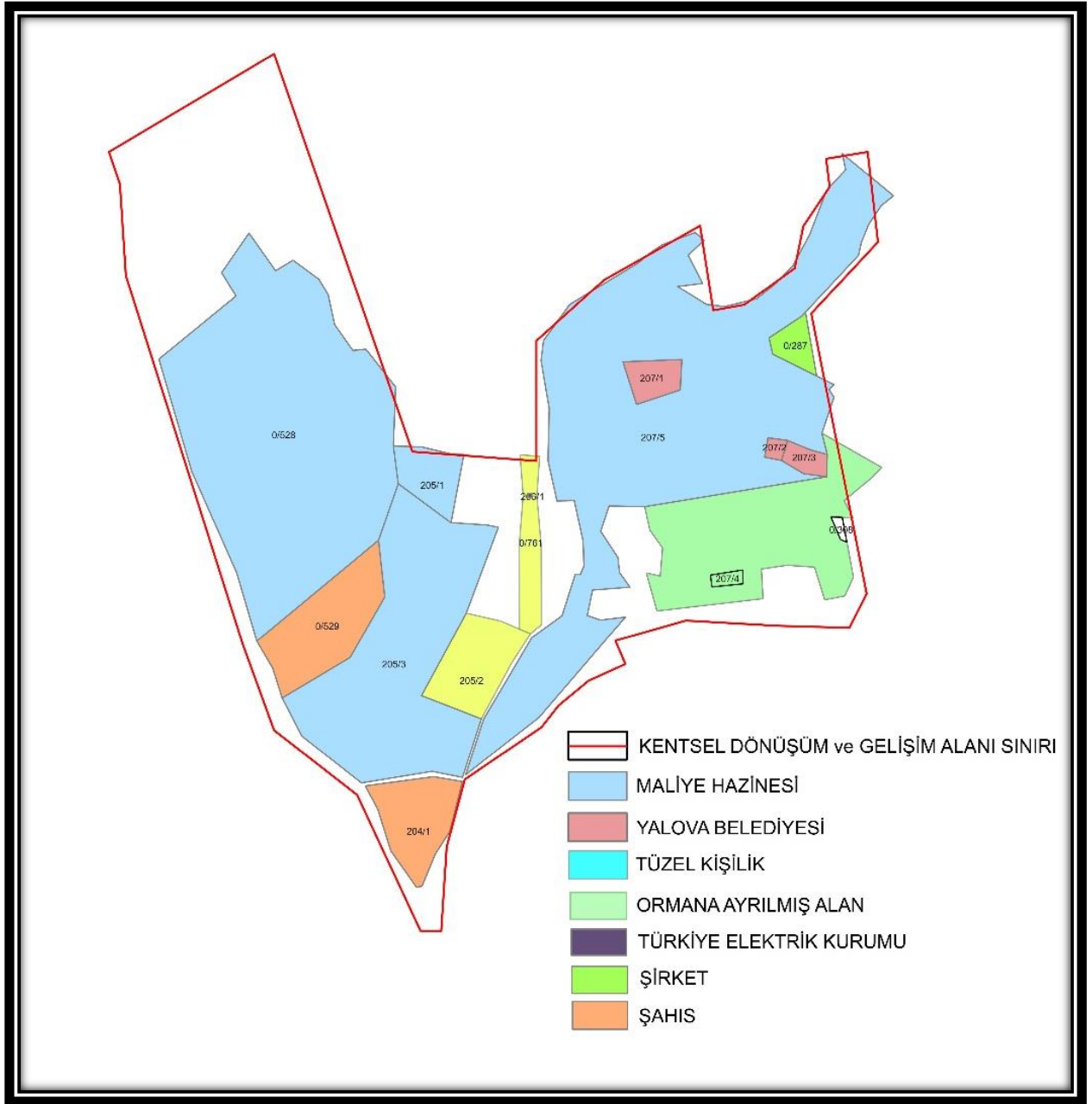
- 1-Planlama alanının büyüklüğü yaklaşık 63 hektardır.
- 2-Planlama alanı topoğrafik yapısı nedeniyle hafif eğimli alan olmakla beraber alana hakim olan eğim aralığı %7-18 olan eğim aralığıdır. Planlama alanı yerleşilebilirlik açısından uygun eğim yapısına sahiptir.
- 3-Planlama alanının kuzeyinden güneyine doğru gidildikçe kot seviyesi yükselmektedir.
- 4-Planlama alanı içerisinde dere (su yüzeyi) bulunmaktadır.
- 5-Planlama alanının güneyinde köy yerleşik alanları bulunmaktadır.
- 6- Planlama alanının güneybatısında yapılaşmasını tamamlamış Toki Toplu Konutları bulunmaktadır.

7. PLANLAMA ALANI İLİŞKİN BİLGİLER

7.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ

Yaklaşık 63 hektarlık planlama alanı içerisinde bulunan parseller; Maliye Hazinesi, Türkiye Elektrik Kurumu, Yalova Belediyesi, Kazımiye Köy Tüzel Kişiliği, Şirket ve Şahıs mülkiyetlerinde kalmaktadır.

Plan bütünlüğünü gözetilerek dahil edilen şahıs parselleri; 0 ada 529 parsel ve 204 ada 1 parseldir.

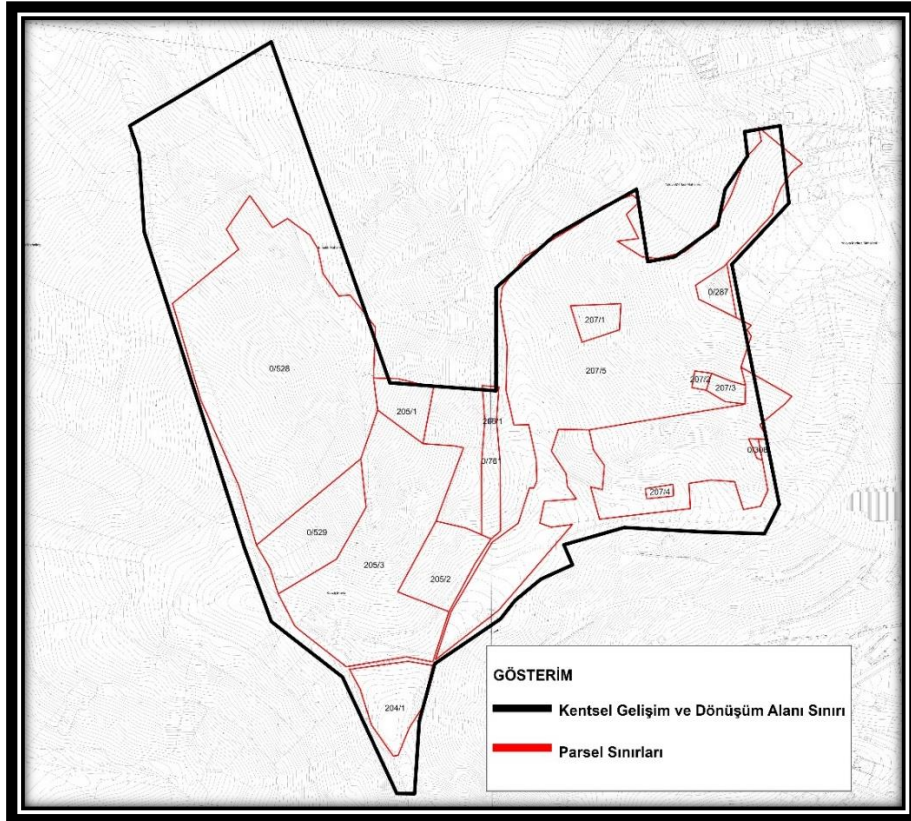


Harita 23: Parsellerin Mülkiyet Durumu

Tablo 5: Ada Parsel Listesi

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ KAZIMIYE KÖYÜ KENTSEL DÖNÜŞÜM ve GELİŞİM PROJE ALANI ADA-PARSEL LİSTESİ										
UTM_PAFTA	PAFTA	ADA	PARSEL	İLCE_ADİ	MAHALLE_ADİ	TAPU_ALANI (M2)	HİSSE_PAYI	DUYARLILIK	MALİK_TİPİ	GRAFİK_ALANI (M2)
G22C12	A4D	0	287	MERKEZ	KAZIMIYE KÖYÜ	3403.62	1	KOORDİNATLI	ARUKLAR İNŞ.	3404.02
G22C11	BC3	0	528	MERKEZ	KAZIMIYE KÖYÜ	122813.00	1	KOORDİNATLI	MALİYE HAZİNESİ	122431.91
G22C11	C2B	0	529	MERKEZ	KAZIMIYE KÖYÜ	19375.00	1	KOORDİNATLI	MANSURE ÖZBEK	19674.91
G22C12	A4D	0	761	MERKEZ	KAZIMIYE KÖYÜ	7282.60	1	KOORDİNATLI	KAZIMIYE KÖY TÜZEL	7283.02
G22C11	C2B	204	1	MERKEZ	KAZIMIYE KÖYÜ	13087.48	1	KOORDİNATLI	AHMET MAHİR DANKİ	13087.48
G22C11	BC3	205	1	MERKEZ	KAZIMIYE KÖYÜ	7288.28	1	KOORDİNATLI	MALİYE HAZİNESİ	7288.28
G22C11	C2B	205	2	MERKEZ	KAZIMIYE KÖYÜ	13332.79	675/13125	KOORDİNATLI	MALİYE HAZİNESİ	13335.36
G22C11	C2B	205	2	MERKEZ	KAZIMIYE KÖYÜ	13332.79	12450/13125	KOORDİNATLI	KAZIMIYE KÖY TÜZEL	13335.36
G22C11	C2B	205	3	MERKEZ	KAZIMIYE KÖYÜ	67291.26	1	KOORDİNATLI	MALİYE HAZİNESİ	67291.26
G22C12	A4D	207	1	MERKEZ	KAZIMIYE KÖYÜ	4111.14	1	KOORDİNATLI	YALOVA BELEDİYESİ	4111.14
G22C12	A4D	207	2	MERKEZ	KAZIMIYE KÖYÜ	800.00	1	KOORDİNATLI	YALOVA BELEDİYESİ	113.54
G22C12	A4D	207	3	MERKEZ	KAZIMIYE KÖYÜ	2223.18	175/2240	KOORDİNATLI	YALOVA BELEDİYESİ	2223.18
G22C12	A4D	207	3	MERKEZ	KAZIMIYE KÖYÜ	2223.18	2065/2240	KOORDİNATLI	OSMAN DÖNMEZ	2223.18
G22C12	A4D	207	5	MERKEZ	KAZIMIYE KÖYÜ	196998.72	1	KOORDİNATLI	MALİYE HAZİNESİ	152045.51
TOPLAM ADA SAYISI:		3		*207 ADA 5 PARSELİN 44922.720 M2'LİK KISMI SINIRA DAHİL EDİLMEMİŞTİR.ORMAN ARAZİSİNE AYRILMIŞ ALANDA KALMAKTADIR.						
TOPLAM PARSEL SAYISI:		12								

7.2. HALİHAZIR DURUMU



Harita 24: 1/1000 Ölçekli Halihazır Harita Örneği

Planlama alanı, mevcut durumda boş arazi durumundadır. Planlama alanı sınırlarında düşük olan kot seviyesi 51 m, alanın güneyine doğru yaklaştıkça 147 metreye kadar yükselmektedir. Planlama alanında çevresinden güneyine doğru yükselen bir arazi formuna sahiptir.

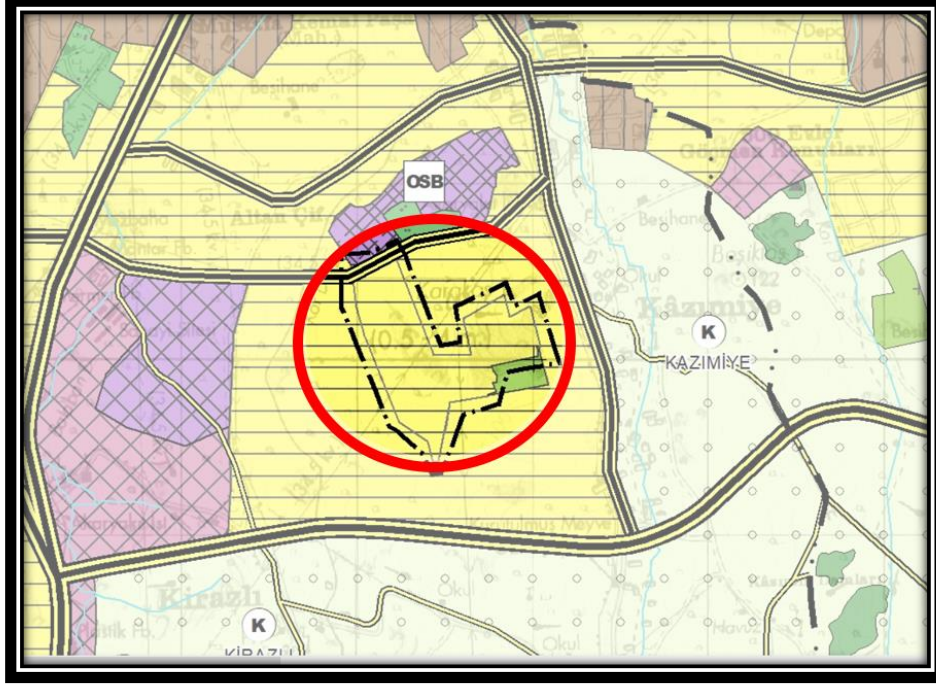
**Tablo içerisinde gösterilmeyen 206 ada 1 parsel; Türk Elektrik Kurumu mülkiyetinde olup, 36 m²'dir.*

**207/3 no'lu parsel hem Yalova Belediyesi hem de şahıs mülkiyetindedir.*

**207/4 ve 0/308 no'lu parseller uygulamaya girmeyen parsellerdir.*

8. PLANLAMA SÜRECİ

8.1. 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



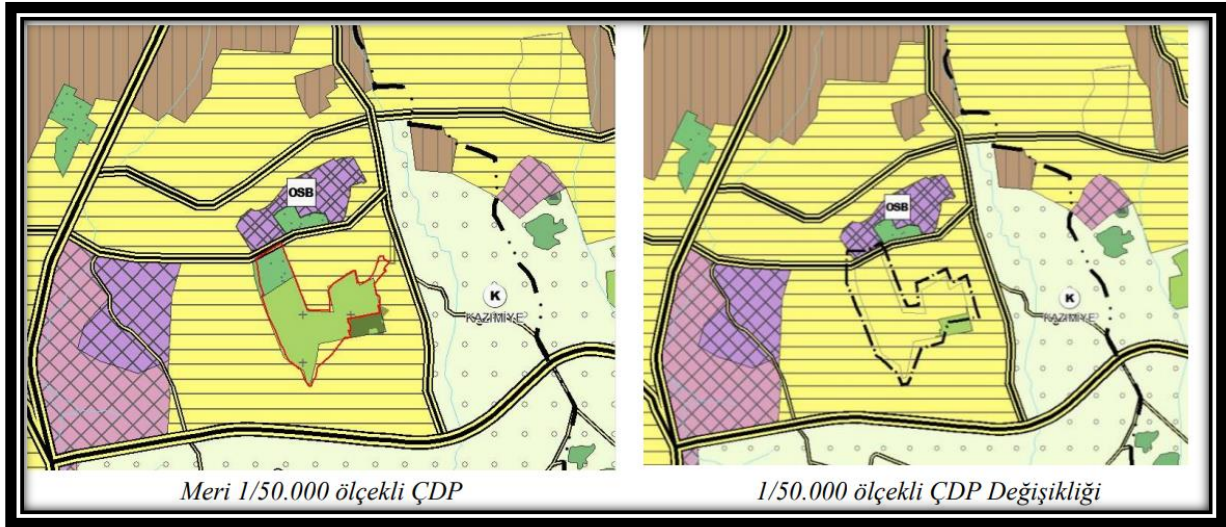
Harita 25: 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanınının 2035 yılı vizyonu, nüfus projeksiyonu, alt ölçekli planlama çalışmaları ve mevcut taşıma kapasitesi gibi birçok bileşen değerlendirilerek, Yalova'nın gelişme alanı ihtiyacı saptanmıştır. İlçe ve belde detaylarında yapılan bu değerlendirmelerde her idari birim için ihtiyaç duyulan yeni gelişme alanları ayrıca belirlenmiştir. Ayrıca kurum görüşleri doğrultusunda gelişimi kısıtlı olan korunması gerekli alanlar, meri planlarda gelişime açılmış olsa dahi gelişime kapatılmıştır. İl genelinde yapılan incelemelerde, Yalova'nın gelecek projeksiyonlarına göre, mevcut planlı alanlar ve doluluk oranları incelendiğinde mevcut kapasitenin artacak nüfusun ihtiyacının büyük kısmını karşıladığı görülmüştür. Alt ölçekli planlama çalışmalarına yönelik yapılan incelemelerde planların doluluk oranlarının yaklaşık %30 düzeyinde olduğu görülmektedir. Bu sebeple, mevcut planlı alanların alt ölçeklerde en uygun yoğunluk kararları ile planlanması, ilde kaynakların verimli kullanımı açısından büyük önem arz etmektedir. Kentsel gelişme alanı lekeleri o bölgenin tamamen yapılaşmaya açılacağını göstermemekte olup alt ölçekli planlarda projeksiyon nüfusunun ihtiyacı olan sosyal donatılar bu alanlar içerisinde planlanacaktır. Bu nedenle Yalova Kazımîye mahallesindeki muhtelif parsellerin içinde olduğu 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 16.08.2021

tarihinde onaylanmıştır. Bu çevre düzeni planı değişikliği plan gerekçesinde aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

2- Yalova Belediye Başkanlığı'nın 29.12.2020 tarihli ve 6777 sayılı, 24.05.2021 tarih ve 14837 sayılı ve 30.06.2021 tarih ve 18253 sayılı yazıları ile iletilen itiraz başvuruları doğrultusunda;

A)22.06.2021 tarihli ve 31519 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 21.06.2021 tarih ve 4094 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen ve söz konusu Karar ekinde sınırları iletilen, Yalova İli, Merkez İlçe, Kazimiye Köyü sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 54 ha. büyüklüğündeki "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'nın (G22-C no'lu Plan Paftasında Plan Değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan) "Kentsel Gelişme Alanı" olarak gösterilmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.



Harita 26: 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Meri Planı

B) ÇDP' de Yalova İli, Merkez İlçenin projeksiyon dönemi kentsel nüfusunun 226.800 kişi olarak planlandığı, ancak ÇDP'de gösterilen mevcut ve gelişme konut alanlarındaki yürürlükte bulunan imar planlarındaki plan nüfusunun 216.390 kişi olarak hesaplandığı, meri imar plan nüfusuna ek olarak ÇDP'de kentsel gelişme alanında kalan imar planı bulunmayan alanlarda yapılan imar planı çalışmaları, yukarıda ifade edilen (2-A) Yalova İli, Merkez İlçe, Kazimiye Köyü sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 54 ha. büyüklüğündeki "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'nın da ilave nüfus getireceği öngörülerek ÇDP'de Yalova İli, Merkez İlçe nüfusunun yeniden revize edilmesi talep edilmiş olup; Yalova İli, Merkez İlçenin 2020 yılı kentsel nüfus büyüklüğü, meri imar planlarındaki nüfus büyüklüğü ve ÇDP' de önerilen kentsel gelişme alanları büyüklüğü ve 25/11/2020 tarihli ve 31315 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanı Kararı gereği plana işlenen TGB'nin (1-A) ilave çalışan nüfus getireceği hususları dikkate alınarak, 2020 yılı nüfus verileri doğrultusunda üç yöntemle hesaplanan 2035 projeksiyon nüfus değerleri içerisinde kalmak üzere; anılan ilçenin 2035 yılı kentsel nüfusu 250.000 kişi olarak, Yalova İli toplam nüfusu ise buna bağlı olarak 690.700 kişi olarak yeniden düzenlenmiştir.

1/50000 ÇEVRE DÜZENİ PLAN HÜKÜMLERİNDE KENTSEL GELİŞME ALANLARI İÇİN;

"4 TANIMLAR

4.8. KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI: BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE, BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ YA DA ÖLÇEK NEDENİYLE GÖSTERİLEMEMİŞ KENTSEL YERLEŞİK

(MESKUN) ALANLAR VE BU ÇEVRE DÜZENİ PLANIYLA BELİRLENMİŞ OLAN KENTSEL GELİŞME ALANLARI İLE KENTSEL ÇALIŞMA VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARININ BÜTÜNÜDÜR. 4.10. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: BU ÇEVRE DÜZENİ PLANININ HEDEF YILINA İLİŞKİN NÜFUS KABULLERİ İLE İLKE VE STRATEJİLERİ DOĞRULTUSUNDA KENTSEL GELİŞMEYE AYRILMIŞ ALANLARDIR.

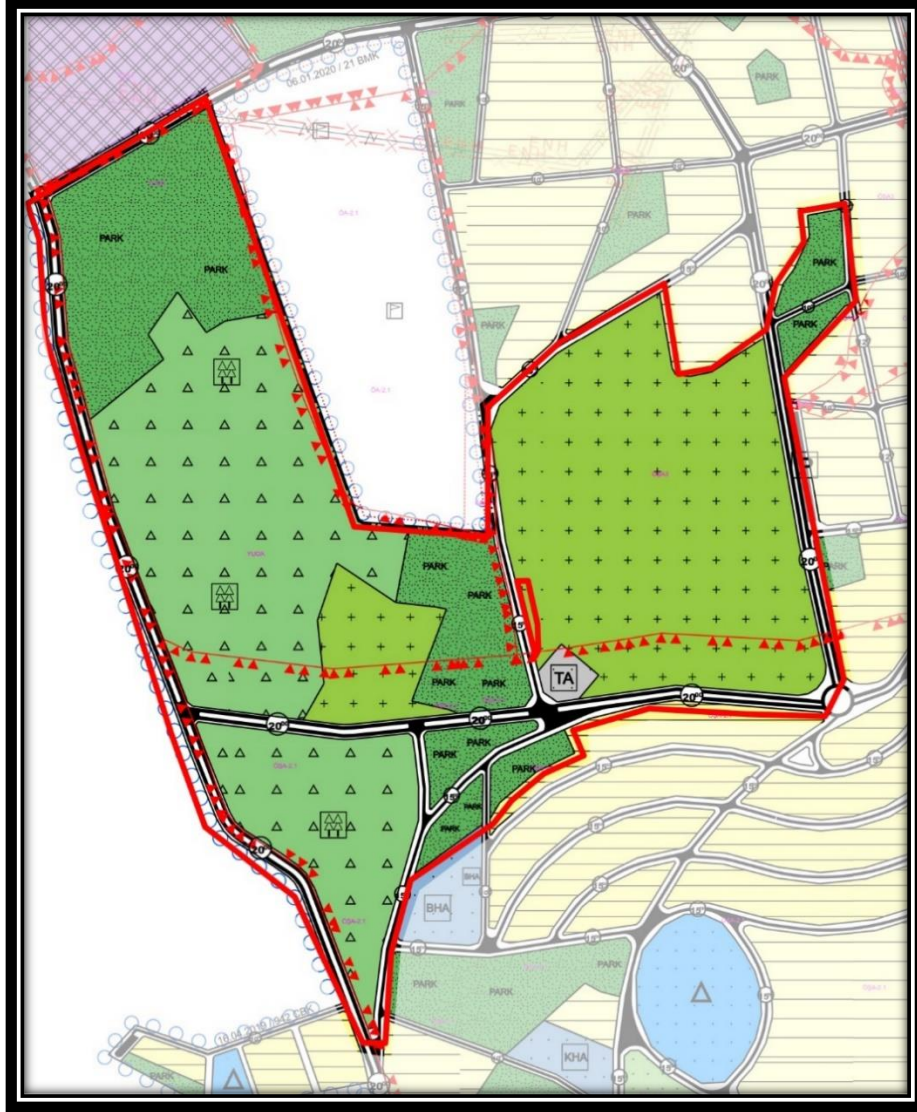
8.3 YERLEŞİM ALANLARI

8.3.1. KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI

8.3.1.1. BU ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KENTSEL YERLEŞİK (MESKUN) VE KENTSEL GELİŞME OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN ALANLARIN BÜTÜNÜDÜR.” ifadeleri yer almaktadır.

8.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

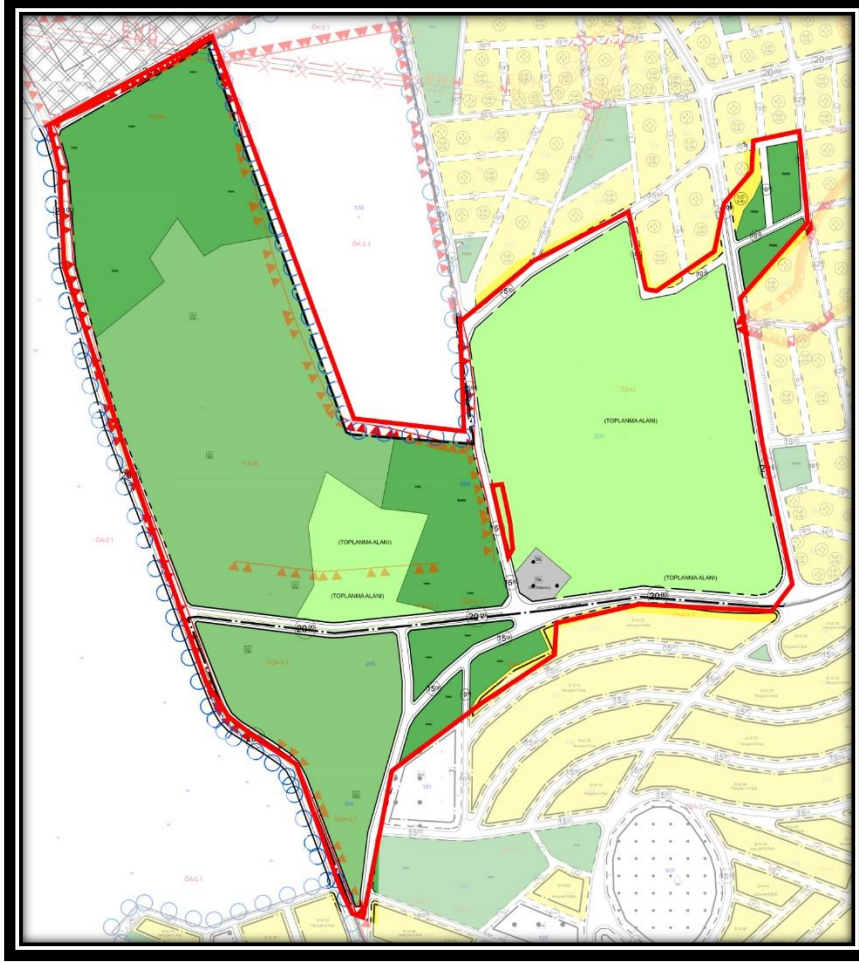
Planlama alanına konu olan muhtelif parsellerin; Talep edilen Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı 04.10.2016 tarih ve 148 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Park ve Yeşil Alan, Mera Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Teknik Altyapı ve Taşıt Yolu lejantlarında kalmaktadır.



Harita 27: 04.10.2016 Onaylı Nazım İmar Planı

8.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına konu olan muhtelif parsellerin; Talep edilen Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı 04.10.2016 tarih ve 148 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Park Alanı”, “Mera Alanı”, “Ağaçlandırılacak Alan”, Teknik Altyapı ve Taşıt Yolu lejantlarında kalmaktadır.



Harita 28: 04.10.2016 Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Tablo 6: Mer'i Plan Arazi Kullanım Durumu

Fonksiyon	Alan (m2)	Oran (m2)
Ağaçlandırılacak Alan	203.629	32 %
Mera	222.963	35 %
Park	132.755	20.8%
Teknik Altyapı	3.913	0.61%
Yol	72.964	11.59%
Toplam	636.224	100%

Planlama alanının %35'i mera alanı, %32'si ağaçlandırılacak alan, %20,8'i ise park alanıdır.

9. DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI

9.1. KURUM GÖRÜŞLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Tarım ve Orman Bakanlığı, DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 17.12.2020 Tarih ve 788020 Sayılı Yazısında;

“Söz konusu plan sınırı ekli haritada işaretlenmiş olup herhangi bir projemiz kapsamında kalmamaktadır. Ekli haritada plan sınırları içerisinde İsimli derenin geçtiği görülmekte olup dere akış şartlarına müdahale edilmemesi, dere aksından itibaren her iki sahilde 10,00'ar m'lik koruma alanları bırakılıp yapılaşma dışı tutulması, yamaçlardan gelebilecek yüzeysel suların drenajına yönelik tedbirlerin alınması gerekmektedir. Denilmektedir.

Yalova Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 13.02.2019 Tarih ve 64 Sayılı Yazısında;

“Projeleri biten ve Yalova Belediyesi tarafından onaylanan 2019 yılı itibarı ile İnşaat Yapım İhalesine çıkacak olan Bağalrbaşı Mahallesi 1298 ada 1 parselde bulunan taşınmaz üzerine İl Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası yapılması amacı ile Tahsis Süresinin Uzaltılması husununu rica ederim.”

Yalova Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Müdürlüğü'nün E.1996 Sayılı Yazısında;

“1297 ada 2 parsel no.lu, 200.165,63 m2 yüzölçümlü taşınmaz mal 400 Yataklı Şehir Hastanesi yapılmak üzere Sağlık Bakanlığına (Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü) tahsisli olup, üzerindeki inşaat devam etmektedir.

2-1298 ada 2 parsel no.lu 30.804,23 m2 yüzölçümlü taşınmaz mal Emniyet Müdürlüğü Hizmet Binası yapılmak üzere İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsisli olup, Yalova İl Emniyet Müdürlüğü'nün sureti ilişik 13.02.2019 tarihli ve 64 sayılı yazısında görüleceği üzere Projelendirme İhalesi yapılmıştır.

3- 1298 ada 3 parsel no.lu, 30.035,63 m2 yüzölçümlü taşınmaz mal ise mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Otopark Alanı olarak ayrılmıştır.”

Orman Genel Müdürlüğü Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 07.10.2020 Tarih 2164348 Sayılı Yazısında;

İNCELEME RAPORU					
Rapor Tarihi	:	01.10.2020			
Rapor Numarası	:	45			
Yeri	:	Yalova Orman İşletme Müdürlüğü			
A-GİRİŞ	:	EMİR ve KONU:			
Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 29/09/2020 tarih ve 2075464 sayılı emirleri ekinde gelen Yalova Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2020 tarih ve 10699 sayılı yazılarında sorulan taşınmazların orman durumlarının incelenmesi.					
B DELİLLER:	:	İNCELEME:			
1.Evrak İncelemesi:					
Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 29/09/2020 tarih ve 2075464 sayılı emirleri ekinde gelen Yalova Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2020 tarih ve 10699 sayılı yazılarında sorulan taşınmazların orman durumlarının incelenmesi.					
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE VEYA KÖY	ADA	PARSEL	ORMAN DURUMU
YALOVA	MERKEZ	KAZIMİYE		287	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMİYE		308	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMİYE		528	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMİYE		529	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMİYE		761	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMİYE	170	1	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMİYE	204	1	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMİYE	205	1	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMİYE	205	2	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMİYE	205	3	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMİYE	207	1	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMİYE	207	2	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMİYE	207	3	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMİYE	207	4	Bölge Müdürlüğüne Görüş Soruldu
YALOVA	MERKEZ	KAZIMİYE	207	5	Bölge Müdürlüğüne Görüş Soruldu
C ÖZET ve KANILAR					
Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün yazısında sorulan taşınmaz; kroki , kesinleşmiş orman kadastral haritasındaki durumuna göre incelenmiş olup, Yalova İl, Merkez İlçesi, Kazımîye Köyü 287, 308, 528, 529, 761 parseller, 170 ada 1 parsel, 204 ada 1 parsel, 205 ada 1, 2, 3 parseller, 207 ada 1, 2, 3 parseller orman sayılmayan saha içerisinde kalmaktadır. 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında İşletme Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır. 207 ada 4 ve 5 notu parseller ile ilgili Bursa Orman Bölge Müdürlüğüne görüş sorulmuştur. 207 ada 4 ve 5 parseller ile ilgili görüş geldikten sonra cevap verilecektir.					

İNCELEME RAPORU

Rapor Tarihi : 01.10.2020
Rapor Numarası : 45
Yeri : Yalova Orman İşletme Müdürlüğü

A-GİRİŞ :

EMİR ve KONU:

Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 29/09/2020 tarih ve 2075464 sayılı emirleri ekinde gelen Yalova Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2020 tarih ve 10699 sayılı yazılarında sorulan taşınmazların orman durumlarının incelenmesi.

B DELİLLER:

İNCELEME:

1.Evrak İncelemesi :

Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 29/09/2020 tarih ve 2075464 sayılı emirleri ekinde gelen Yalova Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2020 tarih ve 10699 sayılı yazılarında sorulan taşınmazların orman durumlarının incelenmesi.

İLİ	İLÇESİ	MAHALLE VEYA KÖY	ADA	PARSEL	ORMAN DURUMU
YALOVA	MERKEZ	KAZIMIYE		287	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMIYE		308	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMIYE		528	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMIYE		529	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMIYE		761	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMIYE	170	1	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMIYE	204	1	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMIYE	205	1	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMIYE	205	2	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMIYE	205	3	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMIYE	207	1	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMIYE	207	2	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMIYE	207	3	Orman Sayılmayan Yer
YALOVA	MERKEZ	KAZIMIYE	207	4	Bölge Müdürlüğüne Görüş Soruldu
YALOVA	MERKEZ	KAZIMIYE	207	5	Bölge Müdürlüğüne Görüş Soruldu

C ÖZET ve KANILAR :


Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün yazısında sorulan taşınmaz; kroki , kesinleşmiş orman kadastro haritasındaki durumuna göre incelenmiş olup, Yalova İli, Merkez İlçesi, Kazimiye Köyü 287, 308, 528, 529, 761 parseller, 170 ada 1 parsel, 204 ada 1 parsel, 205 ada 1, 2, 3 parseller, 207 ada 1, 2, 3 parseller orman sayılmayan saha içerisinde kalmaktadır. 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında İşletme Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır. 207 ada 4 ve 5 nolu parseller ile ilgili Bursa Orman Bölge Müdürlüğüne görüş sorulmuştur. 207 ada 4 ve 5 parseller ile ilgili görüş geldikten sonra cevap verilecektir.

D SONUÇ :

Bir yerin orman olup olmadığına Orman Kadastro Komisyonları veya Mahkemeler karar vermeye yetkilidir. Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün yazısında sorulan taşınmaz; kroki , kesinleşmiş orman kadastroharitasındaki durumuna göre incelenmiş olup, Yalova İli, Merkez İlçesi, Kazimiye Köyü 287, 308, 528, 529, 761 parseller, 170 ada 1 parsel, 204 ada 1 parsel, 205 ada 1, 2, 3 parseller, 207 ada 1, 2, 3 parseller orman sayılmayan saha içerisinde kalmaktadır. 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında İşletme Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır. 207 ada 4 ve 5 nolu parseller ile ilgili Bursa Orman Bölge Müdürlüğüne görüş sorulmuştur. 207 ada 4 ve 5 parseller ile ilgili görüş geldikten sonra cevap verilecektir. Söz konusu parsel hakkında Müdürlüğümüz kayıtlarında devam eden veya kesinleşen mahkeme kararı ile müfettiş raporuna rastlanmamıştır. Bu itibarla kayıtlarımızda bulunmayıp sonradan lehimize sonuçlanan mahkeme kararı ve müfettiş raporundan haklarımız saklı kalmak üzere söz konusu parsel hakkında komisyon görüşüne göre işlem yapılması gerektiği kanaatidir;

İşbu rapor tarafımızdan tanzim ve imza edildi. 01/10/2020


Mehmet TOK
İşletme Müdür Yardımcısı


Aras TAŞTAN
Kadastro Mülkiyet Şefi


Engin ÇAKŞIR
Taşköprü İlç.İslt.Şefi

Yalova Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 02.09.2020 Tarih ve E.119431 Sayılı Yazısında;

“27.08.2020 tarihli ve E.10699 sayılı ilgi yazı eki harita ile gösterilen alanda, herhangi bir Afete Maruz Bölge kararı bulunmadığı.”

Orman Genel Müdürlüğü Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 17.12.2020 Tarih 2821362 Sayılı Yazısında;

Kazımiye Köyü 207 ada 4 parselin tamamı ve 207 ada 5 parselin eki krokide sınırları belirtilen A rumuzlu kısmı fiili ormandır. Parselin diğer kısımlarında yapılacak tasarruflarda ormancılık çalışmaları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Armagaz Arsan Marmara Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 16.11.2020 Tarih ve 573 Sayılı Yazısında;

Mevcut doğalgaz hatlarımızın korunması durumunda planlanan çalışma ile ilgili görüşümüz olumludur.

YASKİ'nin 02.09.2020 Tarih ve 584 Sayılı Yazısında;

İlgi yazınızda belirtilen bölgelerde herhangi bir mülkiyetimiz bulunmamakta olup, aynı bölgeler ile alakalı olarak talebimiz, görüşümüz ya da proje ve yatırımımız olmadığı hususunu bilgilerinize rica ederim.

Orman Genel Müdürlüğü Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 16.11.2020 Tarih 2518006 Sayılı Yazısında;

İNCELEME RAPORU						
Rapor Tarihi	:	10.11.2020				
Rapor Numarası	:					
Yeri	:	Yalova Orman İşletme Müdürlüğü				
A-GİRİŞ : EMİR ve KONU: Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 13/10/2020 tarih ve 2210876 sayılı emirleri ekinde gelen yazının sorulan taşınmazın orman durumlarının incelenmesi.						
B DEİLLER: İNCELEME: 1.Evrak İncelemesi : Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 13/10/2020 tarih ve 2210876 sayılı emirleri ekinde gelen yazının sorulan taşınmazın orman durumlarının incelenmesi.						
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE VEYA KÖY	ADA	PARSEL	ORMAN DURUMU	EYLEMLİ DURUMU
Yalova	MERKEZ	KAZIMIYE	207	4	Orman Sayılmayan Yer	Tamamı Eylemlı Orman
Yalova	MERKEZ	KAZIMIYE	207	5	Orman Sayılmayan Yer	Kısmen Eylemlı Orman
C ÖZET ve KANILAR : Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün yazısında sorulan taşınmaz; kroki , kesinleşmiş orman kadastrı haritasındaki durumuna göre incelenmiş olup; Yalova İli, Merkez İlçesi, Kazımiye köyünde 207 Ada 4-5 Parsel Orman Kadastrı haritasında Orman sayılmayan yerlerden olup, arazide inceleme neticesinde fiili Orman durumundadır. Fiili Orman durumunda olan 207 Ada 4 Parselin tamamı, 207 Ada 5 Parselin yaklaşık olarak 4,5 ha'lık kısmı Fiili Orman olarak tespit edilmiştir.						
D SONUÇ : Bir yerin orman olup olmadığına Orman Kadastrı Komisyonları veya Mahkemeler karar vermeye yetkilidir. Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün yazısında sorulan taşınmaz; kroki , kesinleşmiş orman kadastrı haritasındaki durumuna ve arazide incelenmiş olup; Yalova İli, Merkez İlçesi, Kazımiye köyünde 207 Ada 4-5 Parsel Orman Kadastrı haritasında Orman sayılmayan yerlerden olup, arazide inceleme neticesinde fiili Orman durumundadır. Fiili Orman durumunda olan 207 Ada 4 Parselin tamamı, 207 Ada 5 Parselin yaklaşık olarak 4,5 ha'lık kısmı Fiili Orman sınırları tespiti için Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Kadastrı ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nden Harita Teknikeri görevlendirilmesi, bu Parseller ile ilgili 2020/1 sayılı tamime göre Orman olarak kullanılmak üzere tahsisinin istenmesi gerektiği, 207 Ada 4-5 Parsellerin Yalova Belediyesince yapılacak olan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı 1/5000 ölçekli nazım imar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği çalışmalarında 207 Ada 4-5 Parselin fiili durumu orman olduğundan bu çalışmalarda değerlendirilmesi uygun olmadığı kanaati ile;						
İşbu rapor tarafımızdan tanzim ve imza edildi. 10/11/2020						
Mehmet TÜRK İşletme Müdür Yardımcısı		Aras TAŞTAN Kadastrı Mülkiyet Şefi		Engin ÇAKIR Taşköprü Orm.İşl.Şefi.		

Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 17.09.2020 Tarih ve 212211 Sayılı Yazısında;

İlgi yazınızda konu edilen ve İmar Planı yapılması planlanan Kazımiye Köyü 287, 308, 528, 529, 761 parseller, 170 ada 1 parsel, 204 ada 1 parsel, 205 ada, 1,2,3 parseller ve 207 ada 1,2,3,4,5 parsellerin bulunduğu kesim; Bölge Müdürlüğümüz sorumluluk alanı dışında kalmakta olup, söz konusu kesimde Müdürlüğümüze ait herhangi bir proje ve kamulaştırma çalışması bulunmamaktadır.

Yalova Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 30.09.2020 Tarih ve E.8066 sayılı Yazısında;

Söz konusu alanlarda yapılacak planlama çalışmaları kapsamında tarım ve mera alanları ile ilgili olarak İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden gerekli görüş ve izinlerin alınması, yürürlükteki imar planlarında mevcut sosyal ve teknik altyapı alanları yüzölçümü itibarıyla korunarak artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ilave olarak ayrılması kaydıyla Valiliğimizin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü) herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

Yalova Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 754 Sayılı Yazısında;

... bahsekonu yerlerde hali hazırda herhangi bir plan, proje ve yatırımmız bulunmamaktadır.

Yalova Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 2566292 Sayılı Yazısında;

2019-20-01-2020/188

Kanet - Emine

22.09.2020
4136

T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

GIDA VE KURU
SÖZLEŞME MÜDÜRLÜĞÜ

329

21.09.2020
İmar
Sistem yok. Etiler
Kontrol edilmiştir.

Sayı : E-12682740-115.02-2566292
Konu : Tahsis Amacı Değişikliği

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 17.08.2020 tarihli ve 26125173-045.01.02.01-E.10182 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile ; Kazımiye köyü 205 ada 1 parsel , 205 ada 3 parsel ,207 ada 4 parsel 207 ada 5 parsel ve 528 parselden oluşan Mera alanlarının "Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı " olarak ilan edilmesi için Cumhurbaşkanlığına talepte bulunulacağı ve ilan edilmesi halinde Tahsis Amacı Değişikliği için İl Mera Komisyonuna başvuruda bulunulacağı belirtilmiştir. Bu kapsamda Mera Yönetmeliğinin "Tahsis Amacının Değiştirilmesi " başlıklı 8. Maddesi 10.bendi "...Durumu ve sınıfı çok iyi veya iyi olan mera, yaylak ve kışaklarda tahsis amacı değişikliği yapılamadığından, Bakanlar Kurulu kararı (Cumhurbaşkanı) alınmadan önce oluşabilecek kamu zararını önlemek için öncelikle kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilmesi düşünülen alanın 1/5000 ölçekli haritası ile Mera Komisyonuna başvurularak uygun görüş alınmalıdır. " dendiğinden söz konusu mera alanlarının kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için başvuru yapılmadan önce tahsis amacı değişikliği konusunda mera parsellerinin sınıfları ile ilgili görüş talep edilmiştir.

Yalova İl Mera Komisyonunun 04.09.2020 tarih ve 2020/16 sayılı kararında; Kazımiye 205 ada 1 parsel(7288,28 m2) ,205 ada 3 parsel (67291,26m2) ,207 ada 4 parsel(875 m2) , 207 ada 5 parsel (196998,72 m2) ve 0/528 (122813 m2) nolu mera parsellerinin Mera Kanunu 5. Maddesi a bendi kapsamındaki meralardan olduğu ve tüm mera parsellerinin Mera Yönetmeliği uygulama normlarına göre tamamının bitki örtüsünün ağırlık olarak % 0-25'i kaliteli bitkilerden oluşan mera sınıfına girdiğinden ZAYIF mera olarak sınıflandırılabilceği ; 207 ada 5 parsel ve 207 ada 4 parsel nolu mera parselleri ile ilgili Orman İşletme Müdürlüğünden de görüş alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmış olup, söz konusu mera parselleri ile ilgili Tahsis amacı değişikliği başvurusu yapılması durumunda 4342 sayılı Mera Kanunu ve mevzuatı çerçevesinde değerlendirme yapılacağı hususunda ;

Bilgilerinizi rica ederim.

İrfan DEMİRÖZ

Yalova Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.12.2020 TARİH VE 15069 sayılı Yazısında;(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü'ne-Kazımiye Köyü Muhtarlığına)

Kazımiye Bölgesi'nde mera parsellerinin de içinde bulunduğu; Kazımiye Köyü, 287,308,528,529,761 parseller, 170 ada 1 parsel, 204 ada 1 parsel, 205 ada 1,2,3 parseller, 207 ada 1,2,3,4,5 parseller ve tescil

dışı alanların da içinde bulunduğu yaklaşık 757 dönüm alanın, “Kentsel dönüşüm ve geliş alanı” olarak ilan edilmesine ilişkin süreç başlatılmıştır.

Yalova Belediye Başkanlığı Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü’nün 09.09.2020 Tarih 694 Sayılı yazısında; (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’ne)

Söz konusu alanlar ile ilgili yapılan teknik incelemede, plan değişikliği yapılacak alana gelecek nüfus yoğunluğu ve plan değişikliği yapılacak alanın Organize SANAYİ Bölgelerine yakın olması sebebi ile ileride ihtiyaç duyulabilecek raylı sistem entegrasyonu da göz önüne alınarak yol genişliklerinin bu detaylar dikkate alınarak tasarlanması gerekmektedir. Ayrıca planlanacak alan içerisine gelecek nüfus ve taşıt yoğunluğunu da dikkate alarak kitlesel araç park alanları, katlı otopark ve yeraltı otoparkı alanlarının da planlama aşamasında düşünülmesi gerekmektedir.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği’nin 08.09.2020 Tarih ve 16360 Sayılı yazısında;

Yapılan inceleme neticesinde söz konusu ada ve parsellerin oluşturduğu alan üzerinden Şirketimize ait 34.5 kV’luk enerji nakil hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğü giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (İ) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Yalova Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 04.01.2022 Tarih ve 32289221-520-2379829 sayılı Yazısında;

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 13. Maddesinin (d) bendi uyarınca, Kamu Yararı Kararı verilmesi hususunda Olur’larına arz edilmiştir

Yalova Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 04.01.2022 Tarih ve 42487 sayılı Yazısında;

Söz konusu alan için kamu yararı kararı verilmesic04/01/2022 tarih Bakan oluru ile uygun görülmüştür.

Yalova Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 29.09.2022 Tarih ve 7136574 Sayılı Yazısında;

Yalova ili, Merkez ilçesi, Kazmiye köyü, 287, 528, 529, 761 parseller, 204 ada 1 parsel, 205 ada 1 ve 2 parsel, 207 ada 1,2,3 ve 5 parseller ve tescil harici alanlarında içinde bulunduğu alan ile proje bütünlüğünün sağlanması amacıyla 170 ada 1 parsel ve 206 ada 1 parselin de içinde bulunduğu alanda yapılmak istenen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Toprak Koruma Projesine uyulması koşuluyla, amacı doğrultusunda tarım dışı kullanımına izin verilmiştir.

Verilerin bu izin 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren tarım arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik’in 12. Maddesi 8. Fıkrası gereği, verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup planların onaylanmaması durumunda veya iznin ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

10. PLAN KARARLARI

10.1. PLANLAMA ALANINDA NÜFUS HESABI

10.1.1.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NÜFUS HESABI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, Gelişme Konut 1, Gelişme Konut 2 ve Gelişme Konut 3 konut alanları planlanmıştır. Gelişme Konut Alanları 1 Alanları 201044,34 m² (~2,01 hektar), Gelişme Konut 2 Alanları 6732,65 m² (~0,67 hektar), ve Gelişme Konut 3 Alanları 5140,82 m² (~0,51 hektar), yüzölçümüne sahiptir. Planlama alanındaki, konut alanları toplamı (~2,12 hektar) 212917,81 m²'dir.

Gelişme Konut 1 Alanları ile önerilen nüfus 4523,49 kişi, Gelişme Konut 2 Alanları ile önerilen nüfus ise 126,23 kişi ve Gelişme Konut 3 Alanları ile önerilen nüfus ise 51,4 kişi olmak üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda önerilen toplam nüfus 4.701 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 7: İnşaat Alanı ve Nüfus Hesabı

FONKSİYON	ALAN(M2)	EMSAL	İNŞAAT ALANI	KİŞİ BAŞI ALAN (m2)	NÜFUS (kişi)
GELİŞME KONUT 1	201044.34	0.90	180.939,90	40	4523,49
GELİŞME KONUT 2	6732.65	0.75	5.049,48	40	126,23
GELİŞME KONUT 3	5140.82	0.40	2.056,32	40	51,40
TOPLAM	212917,81		188.045,7		4701 kişi

10.2. PLANLAMA ALANINDA DONATI HESABI

10.2.1.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DONATI HESABI

Planlama alanında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile önerilen 4701 kişilik nüfusun ihtiyaç duyacağı donatı alanları "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" Ek-2 Tablo' da belirtilen standartlarına göre belirlenmiştir.

Tablo 8: Donatı Hesapları

FONKSİYON	YÖNETMELİK STANDARDI (KİŞİ BAŞI M2)	YÖNETMELİĞE GÖRE OLMASI GEREKEN ALAN	PLANLANAN ALAN	
ANAOKULU	0.50	2.350,5	2.350,84	
İLOKUL	2.00	9.402	9.403,56	
ORTAOKUL	2.00	9.402	9.402,04	
LİSE	2.00	9.402	9.403,14	
CAMİ	0,50	2.350.5	5.710,12	
KÜLTÜREL	1,00	4.701	4.844,35	
SOSYAL	1.00	4.701	4.701,05	
PARK			130.498	138.895,56
AÇIK SPOR ALANI	10,00	47.010	8.397,56	
SAĞLIK	1,50	7.051.5	7.052,8	
TEKNİK ALTYAPI	1.00	4.701	4.701	
KENT ORMANI	5.00	23505	46.313,32	
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	-	-	6.955,24	
AKARYAKIT İSTASYONU	-	-	4.054,96	
MERA ALANI	-	-	1.446,42	
SU YÜZEYİ	-	-	15.722,88	
YOL			153.340,11	
TOPLAM	-		424.502,39	

Anaokulu alanı ihtiyacına yönelik olarak, kişi başı asgari 0,5 m² alan ayrılması gerekmekte olup önerilen 4.701 kişilik nüfus hesabına göre 2.350,5 m² ilkokul alanı ayrılması gerekmektedir. Bu doğrultuda planlanama alanındaki nüfusun ihtiyacı olan anaokulu alanı için 2.350,84 m² (planlama alanının %0,36'i) anaokulu alanı olarak planlanmıştır.

Ortaokul alanı ihtiyacına yönelik olarak, kişi başı asgari 2 m² alan ayrılması gerekmekte olup önerilen 4.701 kişilik nüfus hesabına göre 9.402 m² ilkokul alanı ayrılması gerekmektedir. Bu doğrultuda planlanama alanındaki nüfusun ihtiyacı olan ortaokul alanı için 9403,59 m² (planlama alanının %1,41'i) ortaokul alanı olarak planlanmıştır.

Lise alanı ihtiyacına yönelik olarak, kişi başı asgari 2 m² alan ayrılması gerekmekte olup önerilen 4.701 kişilik nüfus hesabına göre 9.402 m² ilkokul alanı ayrılması gerekmektedir. Bu doğrultuda planlanama alanındaki nüfusun ihtiyacı olan lise alanı için 9402,04 m² (planlama alanının %1,41'i) lise alanı olarak planlanmıştır.

Cami Alanı ihtiyacına yönelik, kişi başı asgari 0,50 m² alan ayrılması gerekmekte olup önerilen 4.701 kişilik nüfus hesabına göre 2.350,5 m² Cami Alanı ayrılması gerekmektedir. Bu doğrultuda planlanama alanındaki nüfusun ihtiyacı olan ibadet alanı için 5.710,12 m² (planlama alanının %0,89'si) ibadet alanı olarak planlanmıştır.

Kültürel Tesis Alanı ihtiyacına yönelik, kişi başı asgari 1,00 m² alan ayrılması gerekmekte olup önerilen 4.701 kişilik nüfus hesabına göre 4.701 m² Kültürel Tesis Alanı ayrılması gerekmektedir. Bu doğrultuda planlanama alanındaki nüfusun ihtiyacı olan kültürel tesis alanı için 4844,35 m² (planlama alanının %0,75'si) kültürel tesis alanı olarak planlanmıştır.

Açık ve Yeşil Alan ihtiyacına yönelik, kişi başı asgari 10 m² alan ayrılması gerekmekte olup önerilen 4.701 kişilik nüfus hesabına göre 47.010 m² açık ve yeşil alan ayrılması gerekmektedir. Bu doğrultuda planlanama alanındaki nüfusun ihtiyacı olan yeşil alan için 124.481,06 m²'si Park Alanı, ve 8.397,56 m²'si Açık Spor Alanı olmak üzere toplamda 138.895,56 m² (planlama alanının %21.15'i) açık ve yeşil alan olarak planlanmıştır.

Sağlık Alanı ihtiyacına yönelik, kişi başı asgari 1,5 m² alan ayrılması gerekmekte olup önerilen 4.701 kişilik nüfus hesabına göre 7.051,5 m² Sağlık Alanı ayrılması gerekmektedir. Bu doğrultuda planlanama alanındaki nüfusun ihtiyacı olan Sağlık Alanı için 7.052,8 m² (planlama alanının %1,1'ü) belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır.

Teknik Altyapı ihtiyacına yönelik, kişi başı asgari 1 m² alan ayrılması gerekmekte olup önerilen 4.701 kişilik nüfus hesabına göre 10.622 m² Teknik Altyapı Alanı ayrılması gerekmektedir. Bu doğrultuda planlanama alanındaki nüfusun ihtiyacı olan Teknik Altyapı Alanı için 10.622 m² (planlama alanının %1,68'ü) belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır.

Kent Ormanı ihtiyacına yönelik, kişi başı asgari 5 m² alan ayrılması gerekmekte olup önerilen 4.701 kişilik nüfus hesabına göre 23.505 m² Kent Ormanı ayrılması gerekmektedir. Bu doğrultuda planlanama alanındaki nüfusun ihtiyacı olan Kent Ormanı için 46.313,32 m² (planlama alanının %7,27'ü) belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır.

Plana konu olan alan toplamda 637.420,2 m² olup; 212917,81 m²'si Konut Alanı, 2.350,84 m²'si Anaokulu Alanı, 9403,56 m²'si İlkokul Alanı, 9402,04 m²'si Ortaokul Alanı, 9403,14 m²'si Lise Alanı, 5710,12 m²'si Cami Alanı, 4844,35m²'si Kültürel Tesis Alanı, 124.481,06 m²'si Park Alanı, 8.397,56 m²'si Açık Spor Alanı, 7052,8 m²'si Sağlık Alanı, 10.622 m²'si

Teknik Altyapı Alanı, 46.313,32 m²'si Kent Ormanı, 6955,24 m²'si Günübirlik Tesis Alanı, 4.054,96 m²'si Akaryakıt İstasyon Alanı, 1.446,42 m²'si Mera Alanı, 15.722,88 m²'si Su Yüzeyi (Dere) Alanı ve 153.340,11 m²'si Yol Alanı olarak planlanmıştır. Bu plan ile önerilen nüfusun ihtiyacından daha fazla donatı alanları ayrılmıştır.

10.3. PLANLAMA ALANINDA ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

10.3.1.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

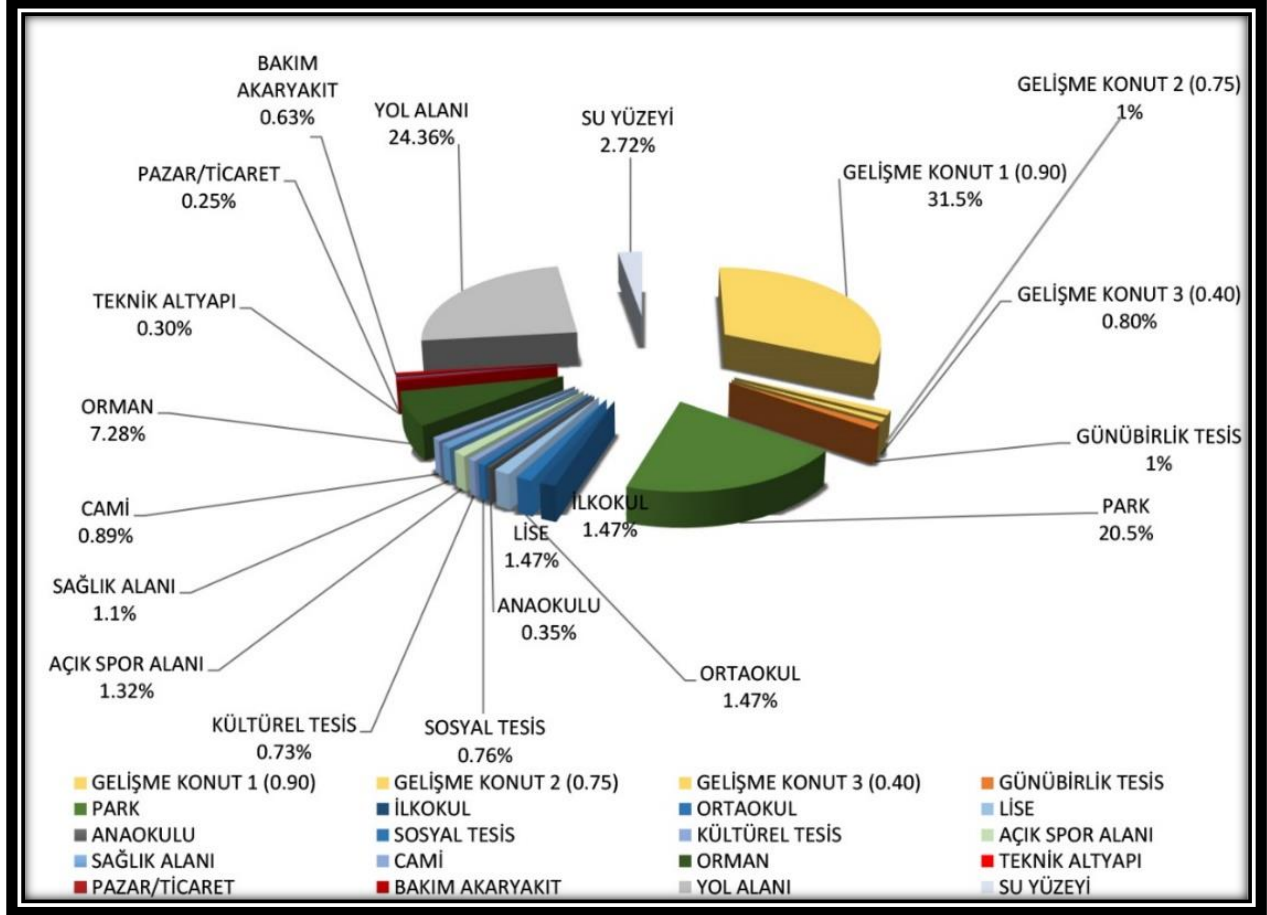
Plana konu olan alan toplamda 637.420,2 m² olup;

212917,81 m²'si Konut Alanı, 1.615 m²'si Pazar/Ticaret Alanı 2.350,84 m²'si Anaokulu Alanı, 9403,56 m²'si İlkokul Alanı, 9402,04 m²'si Ortaokul Alanı, 9403,14 m²'si Lise Alanı, 5710,12 m²'si Cami Alanı, 4844,35m²'si Kültürel Tesis Alanı, 124.481,06 m²'si Park Alanı, 8.397,56 m²'si Açık Spor Alanı, 7052,8 m²'si Sağlık Alanı, 10.622 m²'si Teknik Altyapı Alanı, 46.313,32 m²'si Kent Ormanı, 6955,24 m²'si Günübirlik Tesis Alanı, 4.054,96 m²'si Akaryakıt İstasyon Alanı, 1.446,42 m²'si Mera Alanı, 15.722,88 m²'si Su Yüzeyi (Dere) Alanı ve 153.340,11 m²'si Yol Alanı olarak planlanmıştır. Bu plan ile önerilen nüfusun ihtiyacından daha fazla donatı alanları ayrılmıştır.

Tablo 9: Öneri Plan Değişikliği Arazi Kullanım Dağılımı

FONKSİYON	ALAN(M2)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT 1 (0.90)	201044.34	31.6%
GELİŞME KONUT 2 (0.75)	6732.65	1%
GELİŞME KONUT 3 (0.40)	5140.82	0.80%
GÜNÜBİRLİK TESİS	6955.24	1%
PARK	124.481.06	19.5%
İLKOKUL	9403.56	1.47%
ORTAOKUL	9402.04	1.47%
LİSE	9403.14	1.47%
ANAOKULU	2350.84	0.35%
SOSYAL TESİS	4844.35	0.76%
KÜLTÜREL TESİS	4701.05	0.73%
AÇIK SPOR ALANI	8397.56	1.32%
SAĞLIK ALANI	7052.8	1.1%
CAMİ	5710.12	0.89%
KENT ORMANI	43.313,32	7.27%
MERA	1.446,42	0.22%
TEKNİK ALTYAPI	10.622	1.68%

PAZAR/TİCARET	1615.01	0.25%
BAKIM AKARYAKIT	4054.97	0.63%
YOL ALANI	153340.11	24.36%
SU YÜZEYİ	17336.62	2.72%
TOPLAM	637.420,2	100.00%



Grafik 2: Arazi Kullanım Dağılımı

10.4. SONUÇ

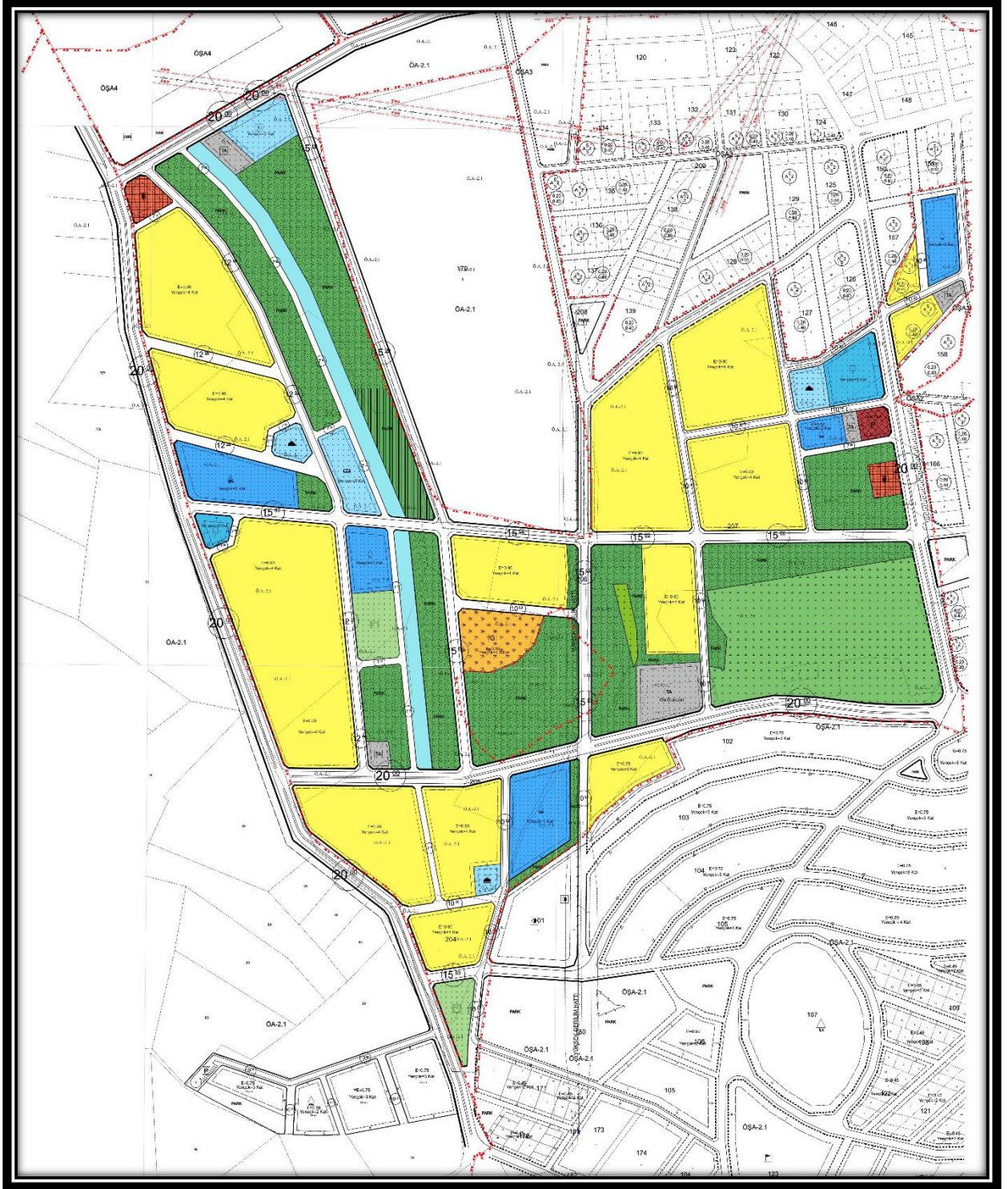
Yolova İli, Merkez İlçesi, Kazmiye Köyü, 204/1, 205/1-2-3, 206/1, 207/1-2-3-4-5, 0/287, 0/308, 0/528, 0/529, 0/761 no'lu parseller ile bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımı amacıyla, ilgili kamu kurumlarından alınan görüşler ile bölge ihtiyaçları ve bölge gelişimi göz önünde bulundurularak, nitelikli sosyal donatı ve konut ihtiyacını karşılamak, modern, çağdaş ve yaşam kalitesi yüksek, çevre ile uyumlu mekânlar oluşturarak, kamu parselinin etkin ve verimli kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

İmar Planı hazırlanırken ilgili kurum görüşleri alınmış, bu görüşler göz önünde bulundurularak imar planı çalışmasında gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Bununla birlikte, imar planı önerileri kapsamında kamuya terk edilecek donatı alanlarından Park Alanı, Yol Alanı, Açık Spor Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Lise Alanı, Sağlık Alanı, Günöbirlik Tesis Alanı, Akaryakıt İstasyon Alanı, Kültürel Tesis Alanı ve Cami ile gerekli altyapı hizmetlerinin verimli sunulması adına kamuya yarar sağlayacak şekilde planlanması kamu açısından imar planının en büyük kazanımlarındandır.

Planlama alanında, öngörölen nüfus için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen gerekli donatı alanları ayrılmış olup, planlama alanının yaklaşık %33.3'lik kısmı konut alanı olarak ayrılmışken, kalan %66.7'lik kısmı ise donatı alanı olarak planlanmıştır.

Uygulama İmar Planında, 0,40, 0,75 ve 0,90 olmak üzere üç farklı yapılaşma (emsal) değeri belirlenmiştir. İmar planında belirlenen yapılaşma değerlerine Nazım İmar Planında belirlenmiş olan yoğunluk değerleri üzerinden kişi başı inşaat alanı 40 m² kabulüne dayalı olarak yapılan hesaplamalar sonucunda ulaşılmıştır.

11. TEKLİF PLAN



Harita 29: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği