

YALOVA İLİ,  
MERKEZ İLÇESİ, KİRAZLI MAHALLESİ,  
152 ADA 4 PARSELDE YER ALAN  
TRAFO ALANINA AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU

## İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM .....	4
2. KONUM VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİSİ.....	4
2.1. İDARİ SINIRLAR .....	4
2.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI .....	6
3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI.....	7
4. EKONOMİK VE SOSYAL YAPI.....	7
5. PLANLAMA GEÇMİŞİ.....	8
5.1. UYGULAMA İMAR PLANI .....	8
6. DOĞAL VE FİZİKİ YAPI .....	9
6.1. BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	9
6.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	9
6.3. DEPREMSELLİK VE JEOLJİK DURUM .....	10
7. MÜLKİYET YAPISI .....	10
8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ .....	11

## ŞEKİL TABLOSU

Şekil 1. Yalova Merkez İlçe Konumu .....	5
Şekil 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi.....	6
Şekil 3. 04.10.2016 tt'li Uygulama İmar Planı .....	9
Şekil 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	10
Şekil 6. Planlama Alanı Kadastral Durumu .....	11
Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi.....	12

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Yalova Merkez İlçe Nüfus Değişimi .....	7
--	---

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Yalova İli, Merkez İlçesi, Kirazlı Mahallesi 152 ada 4 no.lu parselin içerisinde kalan trafo alanı bölgenin elektrik ihtiyacını karşılamak amacıyla 152 ada 4 no.lu parselin içerisinde 40 m<sup>2</sup>'lik alanda plan değişikliği hazırlanmıştır. Yapılan bu plan değişikliği bölgenin sağlıklı elektrik altyapısının oluşturulmasına, artan enerji ihtiyaçlarının karşılanmasına ve aynı zamanda daha yaşanabilir kent çevresine kavuşturulmasına katkı sunacaktır.

## 2. KONUM VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİSİ

### 2.1. İDARİ SINIRLAR

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

Yalova 39–40 Kuzey enlemi, 29–61 Doğu boylamları arasında, denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metredir. 847 km<sup>2</sup>'lik alanı ile ülke yüzölçümünün %0.11'lik bölümünü kaplamaktadır.

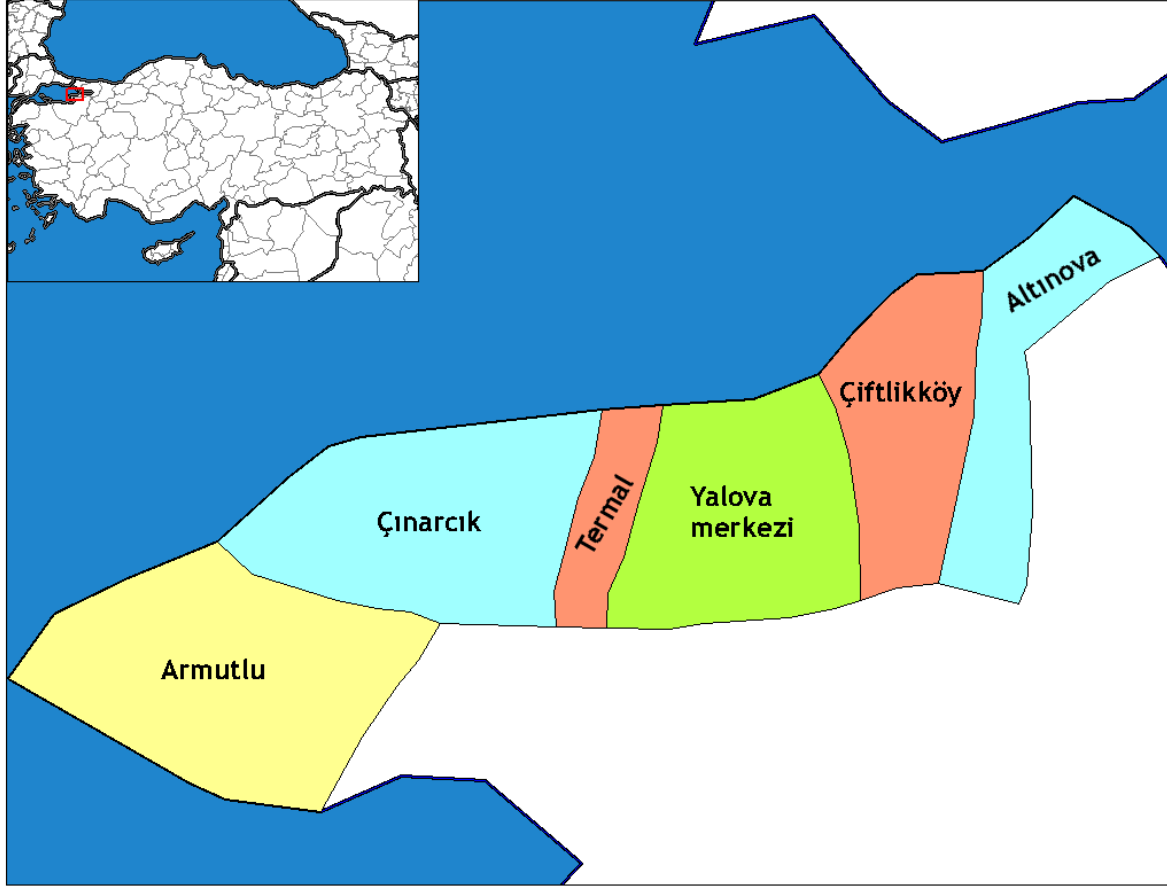
Yalova doğu kıyılarındaki düzlükler dışında, dağlık bir araziye sahiptir. Bölgenin güneyi; batıdan doğuya doğru İzmit - Sapanca arasında Kocaeli Sıradağları ile birleşen Samanlı Dağlarıyla kaplanmış durumdadır. Birçok tepelerin bulunduğu bu dağlık arazide en yüksek tepe (926m.) Beşpınar tepesidir.

Yalova ilinin kuzeyinden güneybatısına kadar olan sınırları Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Kıyılar girintili çıkıntılı bir özellik göstermez. İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Samanlı dağlarının kuzey ve güneyinde vadi içlerinde bulunan makiler, bu kütlenin etekleri boyunca kesintili şeritler ve parçalar halinde bulunurlar.

Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsü ile kaplıdır. Ormanlar ilin yaklaşık %5'ini kaplar. Ormanlık alanlarda genellikle kayın, meşe, gürgen, kızılçam, kestane ve ıhlamur ağaçları görülür. Marmara bölgesinin doğusunda yer alan Yalova ilinin iklimi, makro-klima tipi olarak; Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. Yalova iklimi, kimi dönemlerde karasal iklim özelliklerini yansıtmaktadır. Yalova bölgesinde kuzeyden ve güneyden gelenlerle, sakin nitelikli olmak üzere başlıca üç tür hava akımı egemendir. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır.

İl bugünkü idari bölünüşe göre Merkez İlçe ile birlikte altı ilçeden oluşmaktadır. Diğer ilçeler; Altınova, Armutlu, Çınarcık, Çiftlikköy ve Termal'dir. Yalova'da merkez ve 5 ilçe belediyesi

ile birlikte toplam 14 belediye bulunmaktadır. Merkez ilçede 1 (Kadıköy), Altınova'da 3 (Kaytazdere, Subaşı ve Tavşanlı), Çınarcık'ta 3 (Koruköy, Esenköy, Teşvikiye) ve Çiftlikköy'de 1 (Taşköprü) belediyesi vardır. Bu ilçelere bağlı köy sayısı ise 43'tür. Yerleşim biriminin kuzeyinde İstanbul İli bulunmakta olup, bu sınır 24 mil uzunluğunda Marmara Denizi'dir. Güneyinde Bursa İli Orhangazi İlçesi, batısında Bursa İli Gemlik İlçesi, doğusunda Kocaeli ili Karamürsel ilçesi yer almaktadır.



Şekil 1. Yalova Merkez İlçe Konumu



Şekil 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

## 2.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Yalova, coğrafi konumu itibariyle İstanbul, İzmit ve Bursa İllerine yakın bir İldir. Karayolu, denizyolu ve havayolu imkânları ile diğer illere bağlı olan Yalova, ulaşımında, coğrafi konumu ve belirli merkezlere olan yakınlık gibi birçok avantajlara sahiptir.

### Havayolu Ulaşımı

Bursa- Yenişehir Hava Limanı ve Kocaeli- Cengiz Topel Hava Limanı ile yurt içi uçak seferlerinden, İstanbul - Atatürk Hava Limanı ve Sabiha Gökçen Hava Limanları ile de hem yurt içi hem de yurt dışı uçak seferlerinden faydalanılabilir.

### 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. Oldukça işlek olan bu yolun standartlarını arttırmaya ve genişletmeye yönelik çalışmalar devam etmektedir. Yalova-Bursa bağlantısı ile Yalova'dan, İç Anadolu Bölgesinin yanında, Ege ve Akdeniz bölgelerine de ulaşmak mümkündür. Yalova-Kocaeli karayolu bağlantısı ise, Yalova'nın aynı zamanda İstanbul'a ve İç Anadolu'ya açılan diğer önemli bağlantısıdır.

Yalova 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.

#### 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.

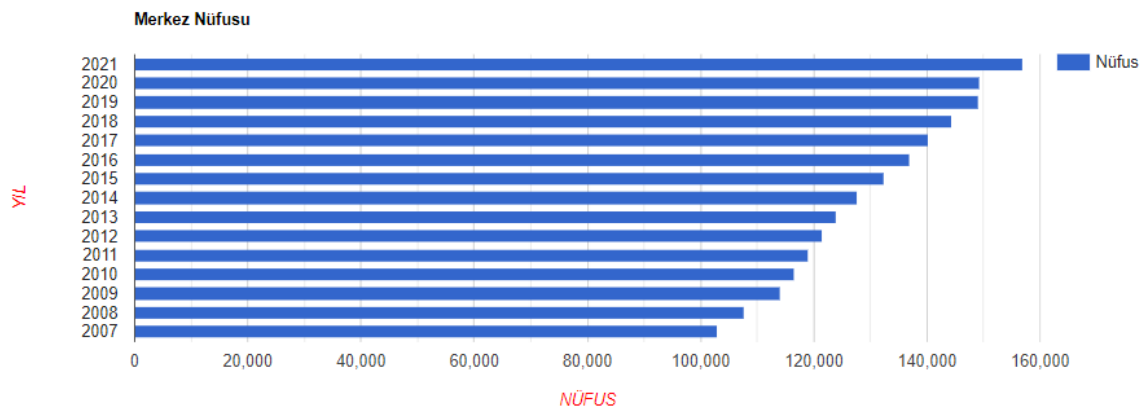
### 3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

Yalova İli nüfusu 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 156,838 kişidir. İl nüfusu 2021 yılında bir önceki yıla göre 11.031 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı % 50,11 (131.403 kişi), kadın nüfusun oranı ise % 49,89 (130.831 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Yalova 81 il içerisinde toplam il nüfusu bakımından 66. sırada yer almaktadır. 2018 yılında Yalova'nın yıllık nüfus artış hızı binde 43,0 olarak gerçekleşmiştir. (Türkiye'de binde 14,7)

Yalova il nüfusunun % 73,3'ü (192.288 kişi) il ve ilçe merkezlerinde, % 26,7'si (69.946 kişi) ise belde ve köylerde ikâmet etmektedir.

Nüfus yoğunluğu açısından Yalova, km<sup>2</sup>'ye düşen 328 kişi ile Türkiye genelinde İstanbul, Kocaeli ve İzmir'in ardından 4. sırada yer almıştır.



Tablo 1: Yalova Merkez İlçe Nüfus Değişimi

### 4. EKONOMİK VE SOSYAL YAPI

Yalova İlinin ekonomisi temel olarak tarım sektöründe çiçekçilik ve seracılık, sanayi sektöründe tekstil, kimya ve kağıt gibi alanlar ile turizm sektörüne dayanmaktadır.

Ekonomik gelirlerin önemli bir kısmını tarım ve turizm sektöründen elde edilen gelirler oluşturmaktadır. Seracılık ve süs bitkileri üretimi; kapsadığı alan bakımından küçük paya sahip olmakla birlikte; tarımsal üretimde sağladığı ekonomik girdi bakımından yüksek bir paya sahiptir. Ülke kesme çiçek üretiminin yaklaşık % 20'lik bölümü Yalova tarafından gerçekleştirilmektedir. Yapılan üretim sadece yurt içi pazarlarda tüketilmemekte, aynı zamanda ihracat yapılmaktadır.

Yazlık turizminin önem taşıdığı Yalova'da özellikle Çiftlikköy ve Çınarcık kıyı şeridinde yazlık siteler bulunmaktadır. Ayrıca Termal ve Armutlu kaplıcaları turizm gelir kaynakları arasındadır.

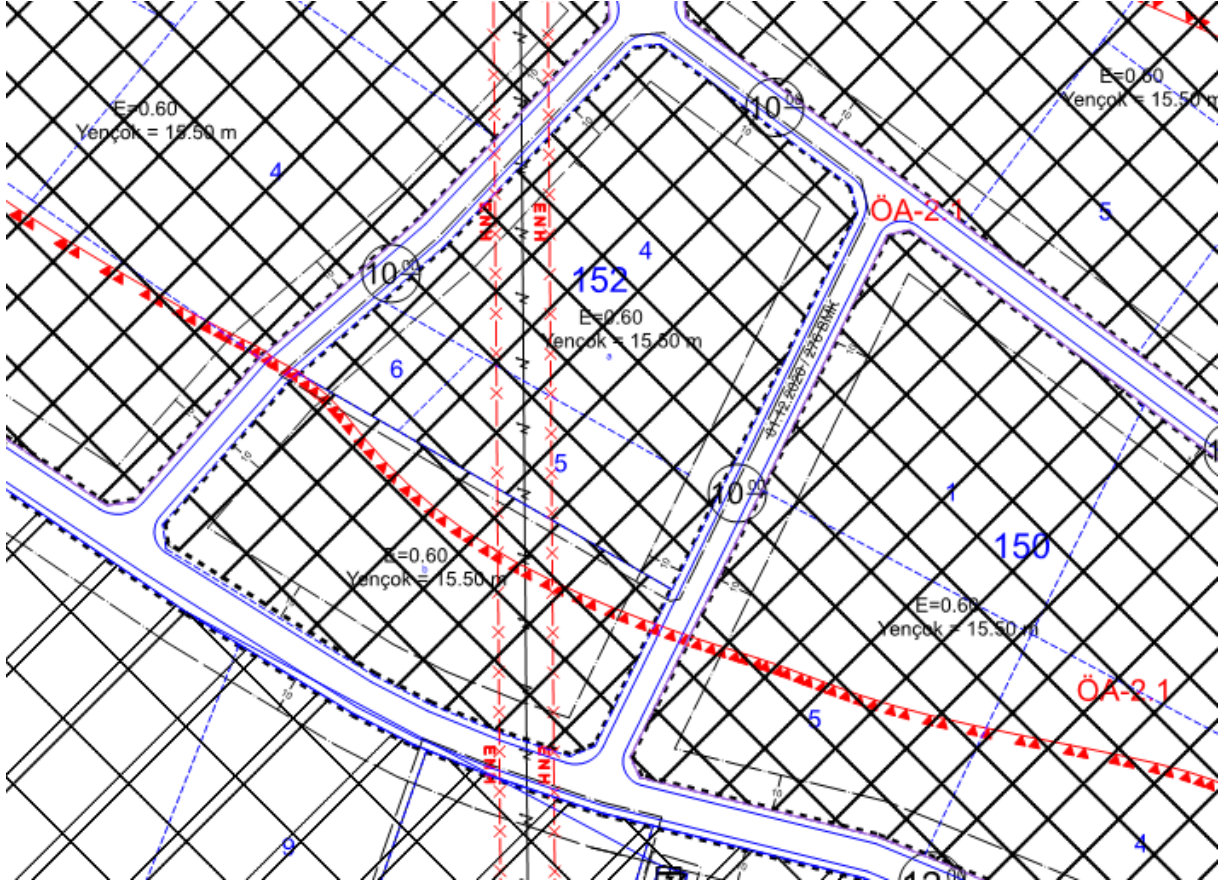
İlde plastik, tekstil, elyaf, kimya, dondurulmuş gıda, kağıt ürünleri, ambalaj ve otomotiv yedek parçası konusunda üretim yapan sanayi kuruluşları faaliyetlerini sürdürmektedir. Sanayi Sicil Belgesi alan kuruluşların iş kollarına göre dağılımı şu şekildedir. Tekstil sektöründe 15, kimya sektöründe 3, enerji sektöründe 2, kağıt sektöründe 2, tarım sektöründe 4, inşaat sektöründe (hazır beton tesisi olarak) 4, gıda sektöründe 6, mermer, maden ve seramikte 6 adet büyük sanayi işletmesi mevcuttur. Yalova Ticaret ve Sanayi Odası kayıtlarına göre, İlde bulunan büyük ölçekli sanayi kuruluşları ile konfeksiyon dikim atölyelerinin sayısı; 17'si gerçek, 117'si tüzel olmak üzere toplam 134'tür.

## **5. PLANLAMA GEÇMİŞİ**

### **5.1. UYGULAMA İMAR PLANI**

Yalova İli, Merkez İlçesi, Kirazlı Mahallesi'nde bulunan 152 Ada 4 Parsel, 04.10.2016 tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Sanayi Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır.





Şekil 3. 04.10.2016 t'te Uygulama İmar Planı

## 6. DOĞAL VE FİZİKİ YAPI

### 6.1. BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ

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

Yalova 39–40 Kuzey enlemi, 29–61 Doğu boylamları arasında, denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metredir. 847 km<sup>2</sup>'lik alanı ile ülke yüzölçümünün %0.11'lik bölümünü kaplamaktadır.

Yalova doğu kıyılarındaki düzlükler dışında, dağlık bir araziye sahiptir. Bölgenin güneyi; batıdan doğuya doğru İzmit - Sapanca arasında Kocaeli Sıradağları ile birleşen Samanlı Dağlarıyla kaplanmış durumdadır. Birçok tepelerin bulunduğu bu dağlık arazide en yüksek tepe (926m.) Beşpınar tepesidir.

### 6.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

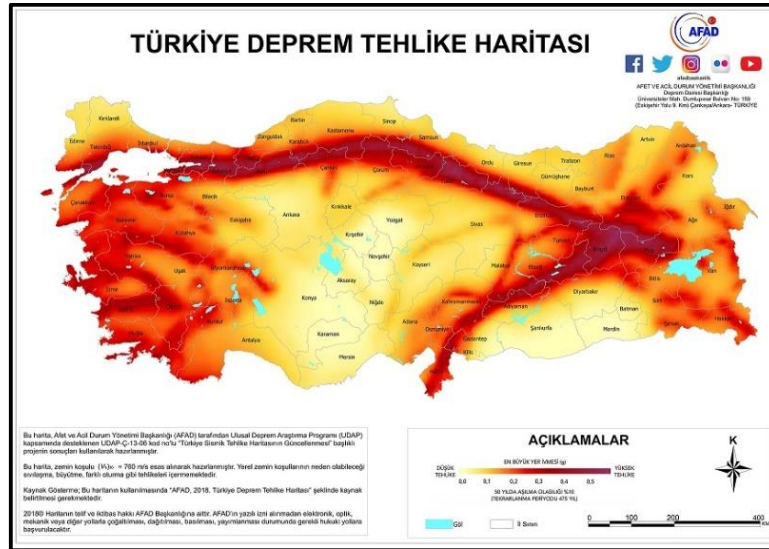
Yalova ilinin kuzeyinden güneybatısına kadar olan sınırları Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Kıyılar girintili çıkıntılı bir özellik göstermez. İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar

oluşturmaktadır. Samanlı dağlarının kuzey ve güneyinde vadi içlerinde bulunan makiler, bu kütlenin etekleri boyunca kesintili şeritler ve parçalar halinde bulunurlar.

Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsü ile kaplıdır. Ormanlar ilin yaklaşık %5'ini kaplar. Ormanlık alanlarda genellikle kayın, meşe, gürgen, kızılçam, kestane ve ıhlamur ağaçları görülür. Marmara bölgesinin doğusunda yer alan Yalova ilinin iklimi, makro-klima tipi olarak; Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. Yalova iklimi, kimi dönemlerde karasal iklim özelliklerini yansıtmaktadır. Yalova bölgesinde kuzeyden ve güneyden gelenlerle, sakin nitelikli olmak üzere başlıca üç tür hava akımı egemendir. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır.

### 6.3. DEPREMSELLİK VE JEOLJİK DURUM

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 18.03.2018 tarihli 30364 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" kapsamında yayımlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"nda 50 yılda aşılma olasılığı %10, tekrarlama periyodu 475 yıl olan senaryo deprem için PGA (En yüksek ivme) değerleri görülmektedir. Kırmızı olan yerler depremde oluşacak yer ivmesinin yani deprem tehlikesinin yüksek olacağı bölgelerdir.



Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

## 7. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı, Yalova İli, Merkez İlçesi, Kirazlı Mahallesi 152 ada 4 parsellin içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parsel alanı arsa vasıflı 8.635,59 m<sup>2</sup> alana sahiptir.



Şekil 5. Planlama Alanı Kadastral Durumu

## 8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Yalova İli, Merkez İlçesi, Kirazlı Mahallesi 152 ada 4 no.lu parselin içerisinde kalan trafo alanı bölgenin elektrik ihtiyacını karşılamak amacıyla 152 ada 4 no.lu parselin içerisinde 40 m<sup>2</sup>'lik alanda plan değişikliği hazırlanmıştır. Yapılan bu plan değişikliği bölgenin sağlıklı elektrik altyapısının oluşturulmasına, artan enerji ihtiyaçlarının karşılanmasına ve aynı zamanda daha yaşanabilir kent çevresine kavuşturulmasına katkı sunacaktır.



Şekil 6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

### **PLAN NOTLARI**

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI; YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KİRAZLI MAHALLESİ, 152 ADA 4 PARSELİN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALAN, TRAFİK ALANI'DIR.
3. PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İLGİLİ KANUN MEVZUAT VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
4. BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.