



YALOVA MERKEZ İLÇESİ BAHÇELİEVLER MAHALLESİ
317 ADA 2 VE 11 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2025

İÇİNDEKİLER

AMAÇ VE KAPSAM	1
YASAL DAYANAK	1
1 PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	1
2 DOĞAL YAPI	5
2.1 Eğim Analizi	5
2.2 Eşyükselti Analizi	5
2.3 Bakı Analizi.....	5
2.4 Jeolojik Yapı	9
2.4.1 Yerleşime Uygunluk	9
2.5 İklim	14
3 FOTOĞRAF ALBÜMÜ	15
4 MÜLKİYET DURUMU	16
5 MEVCUT DURUM.....	17
6 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	19
6.1 Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	19
6.2 Yalova Merkez 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu	20
6.3 Yalova Merkez 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu	21
7 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	22
8 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	23
KAYNAKÇA	25

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Planlama Alanının Ülke İçindeki Konumu	1
Şekil 2 Planlama Alanının Bölgesi İçindeki Konumu	2
Şekil 3 Planlama Alanının İli ve İlçesi İçindeki Konumu	3
Şekil 4 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	4
Şekil 5 Planlama Alanı Eğim Analizi	6
Şekil 6 Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi	7
Şekil 7 Planlama Alanı Bakı Analizi	8
Şekil 8 İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası	11
Şekil 9 İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası	12
Şekil 10 Planlama Alanı Yerleşilebilirlik Analizi	13
Şekil 11 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	16
Şekil 12 Planlama Alanı Mevcut Durum Analizi	17
Şekil 13 Planlama Alanı Fotoğraf Albümü	18
Şekil 14 Yalova İli 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	19
Şekil 14 Yalova Merkez 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu	20
Şekil 16 Yalova Merkez 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu	21
Şekil 17 Yalova Merkez İli Bağçelievler Mahallesi 317 Ada 2 ve 11 nolu Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	24

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Tablosu	16
Tablo 2 Fonksiyonların Planlama Alanındaki Oransal Dağılımı	23

GRAFİK LİSTESİ

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

AMAÇ VE KAPSAM

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

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

YASAL DAYANAK

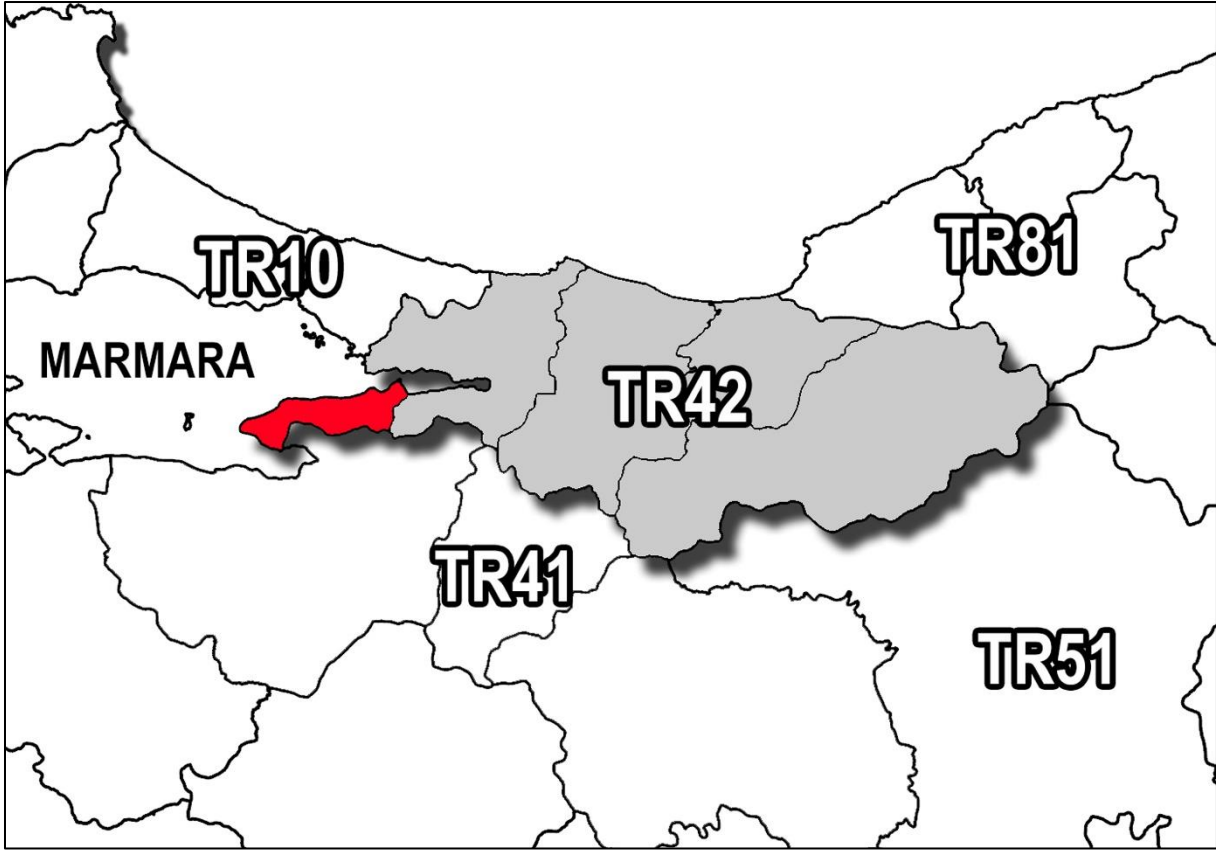
Bu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, başta **3194 sayılı İmar Kanunu** ve bu kanuna bağlı **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği** olmak üzere; **3621 sayılı Kıyı Kanunu** ve ilgili **Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik**, **2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu hükümleri** ve **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği** hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır. Kıyıya yakın alanlarda, kıyı kenar çizgisine ve kıyı kullanım ilkelerine uygunluk gözetilmiş; kamu yararı doğrultusunda, kıyının doğal karakteri korunarak erişilebilirliğin sağlanması esas alınmıştır.

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

1 PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



Şekil 1 Planlama Alanının Ülke İçindeki Konumu

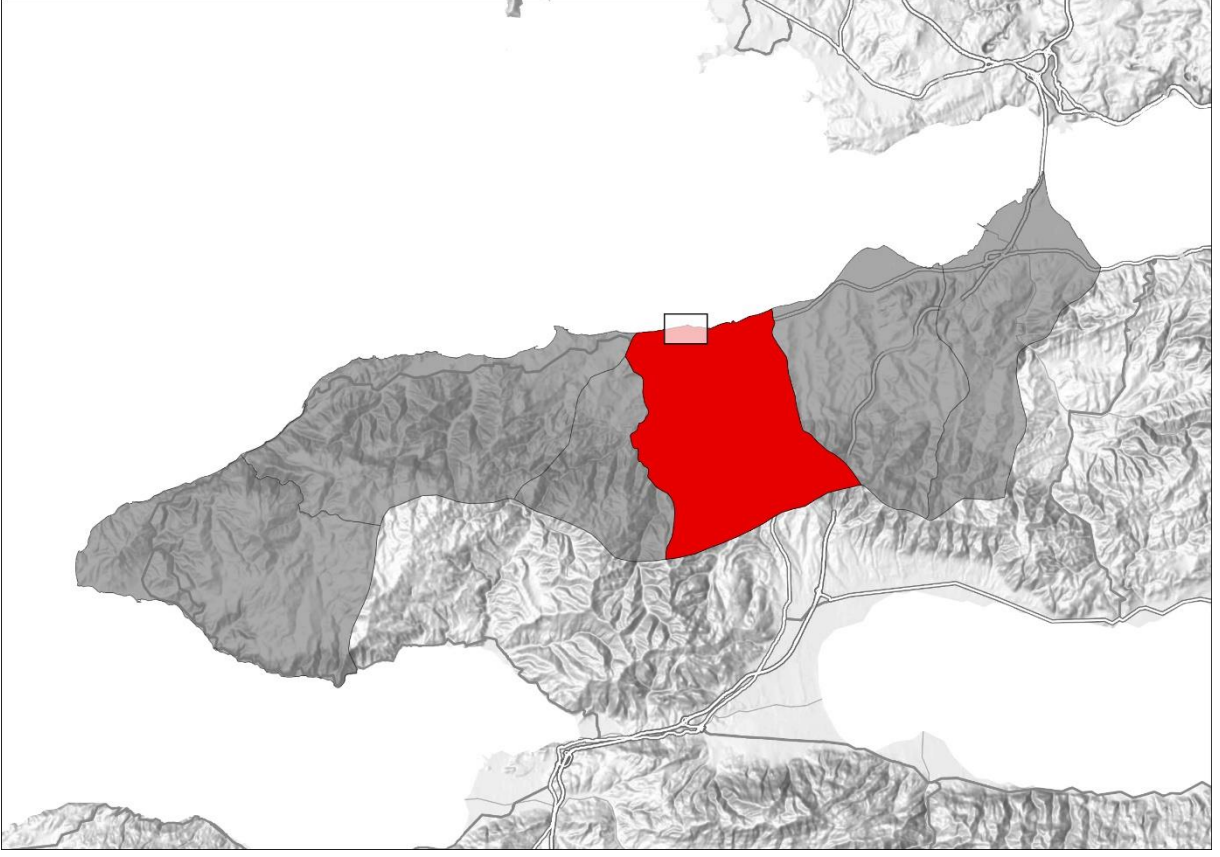


Şekil 2 Planlama Alanının Bölgesi İçindeki Konumu

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

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

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



Şekil 3 Planlama Alanının İli ve İlçesi İçindeki Konumu

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



Şekil 4 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2 DOĞAL YAPI

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

2.1 Eğim Analizi

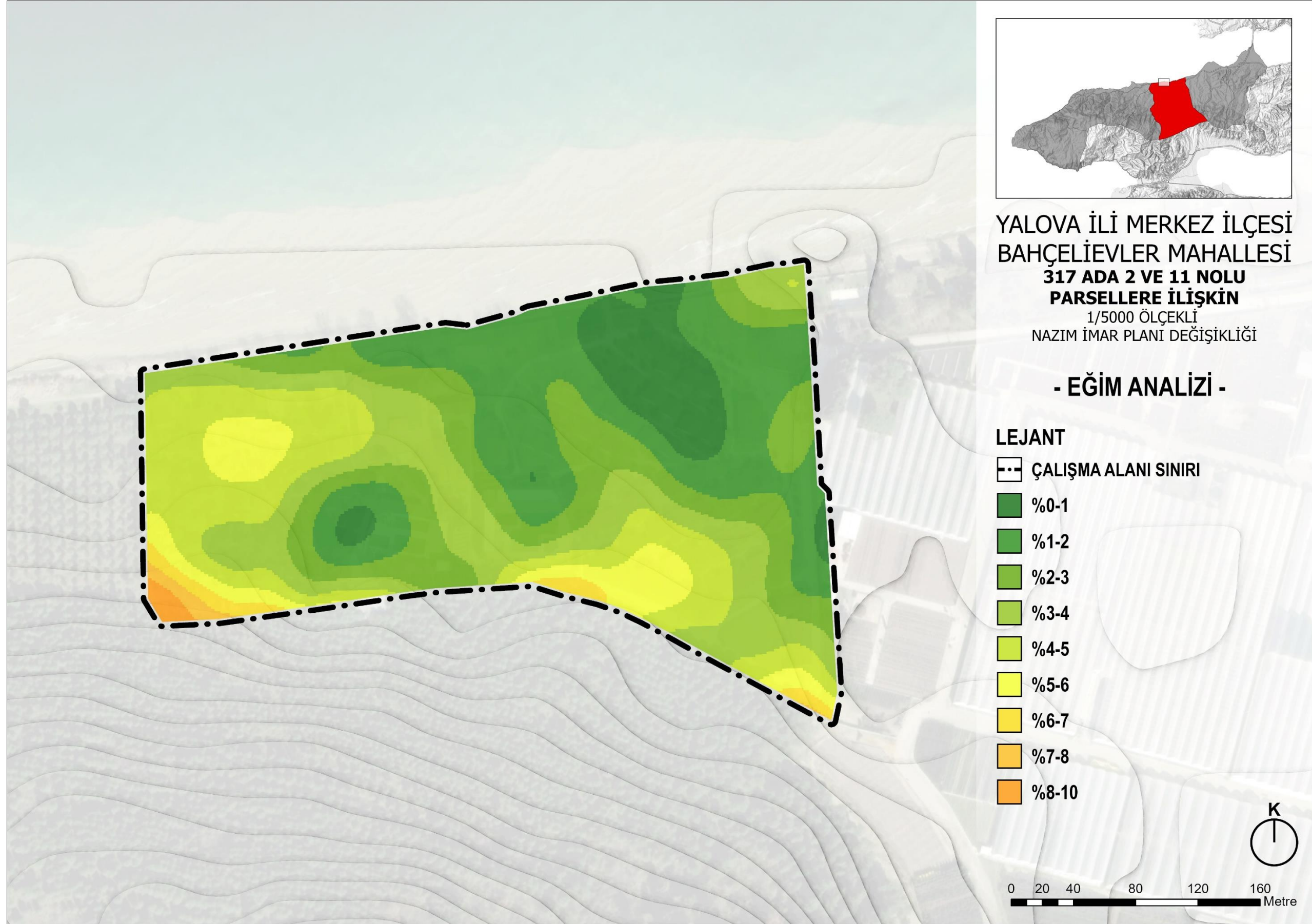
Yalova İli, Merkez İlçesi Bağçelievler Mahallesi'nde yer alan 317 ada 2 ve 11 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan eğim analizine göre, çalışma alanı genel olarak düşük ve orta eğimli alanlardan oluşmaktadır. Analiz haritası üzerinde yapılan görsel değerlendirme sonucunda, alanın büyük bölümünün %0-6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

2.2 Eşyükselti Analizi

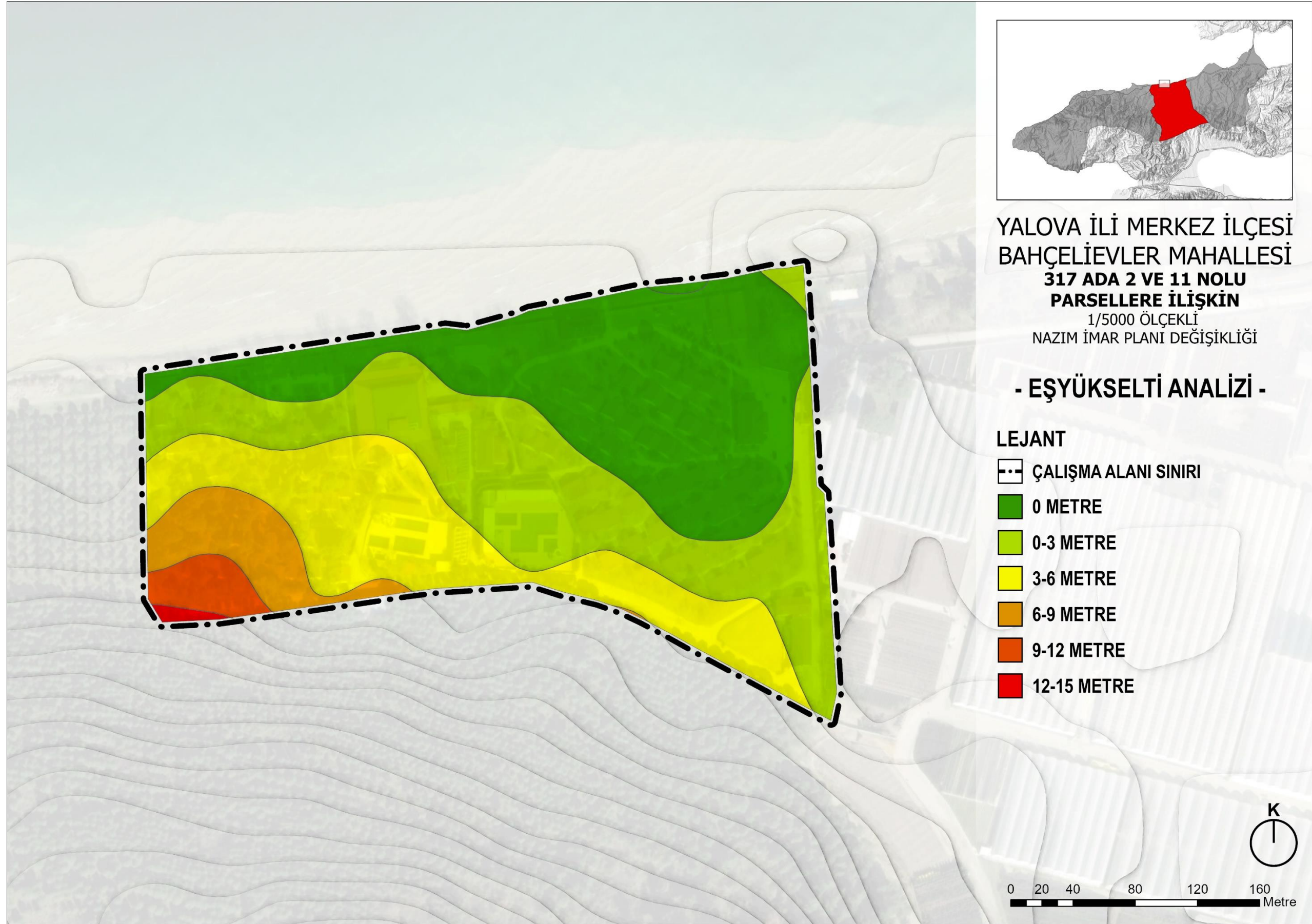
Yalova İli Merkez İlçesi Bağçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 317 ada 2 ve 11 numaralı parsellere ilişkin hazırlanan eşyükselti analizi, çalışma alanının topoğrafik yapısını ortaya koymakta ve alanın kuzeydoğudan güneybatıya doğru kademeli bir yükselti artışı gösterdiğini ortaya koymaktadır.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

2.3 Bakı Analizi

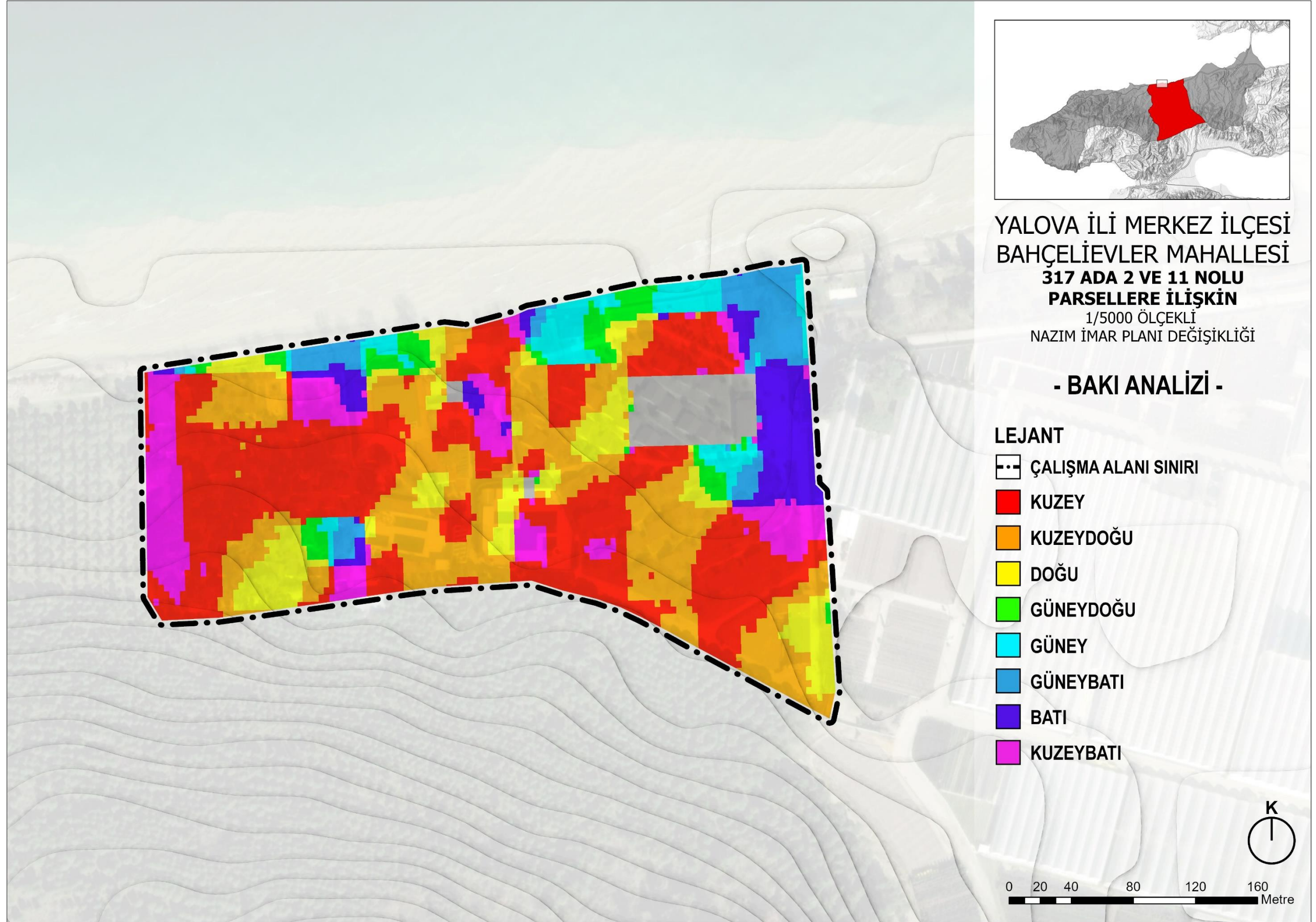
Yalova İli Merkez İlçesi Bağçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 317 ada 2 ve 11 numaralı parsellere ilişkin gerçekleştirilen bakı analizi, alanın farklı yönelimlere sahip eğim yüzeylerinden oluştuğunu ortaya koymaktadır. Analiz sonuçlarına göre, çalışma alanı ağırlıklı olarak kuzey, kuzeydoğu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



Şekil 5 Planlama Alanı Eğim Analizi



Şekil 6 Planlama Alanı Eşyükseleti Analizi



Şekil 7 Planlama Alanı Bakı Analizi

2.4 Jeolojik Yapı

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

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

2.4.1 Yerleşime Uygunluk

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

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

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

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

Bu Alanlarda;

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

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

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

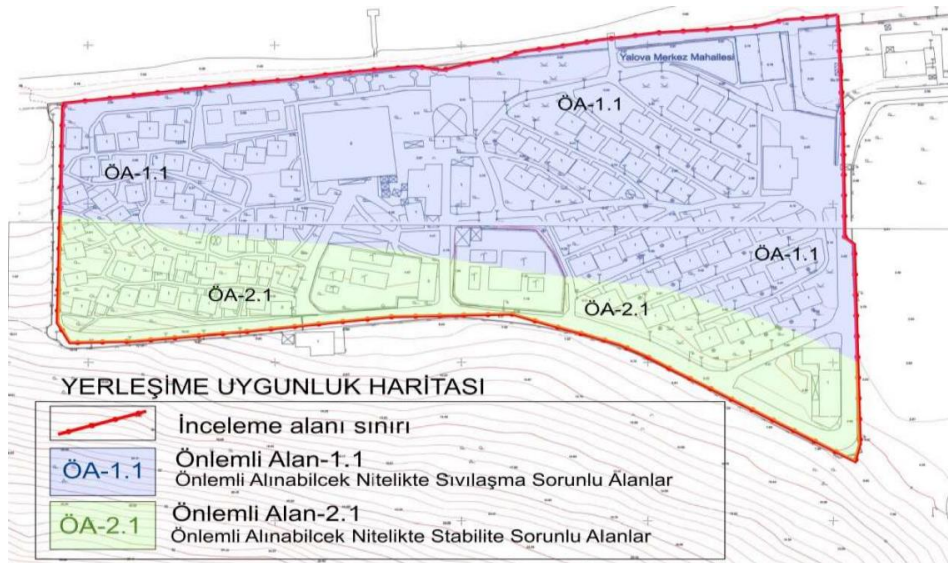
İnceleme alanının jeolojisini Kuvarterner yaşlı Alüvyon'a ait kum birimleri Pliyosen yaşlı Yalakdere Formasyonu'na ait kil birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0- 20 arasında değişmektedir. Yalakdere Formasyonunun kil birimlerinin pekişmemiş olması, bölgenin aşırı yağış alması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

Bu alanlarda;

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

gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

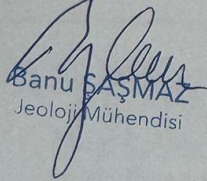
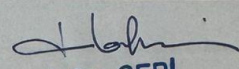
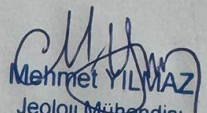
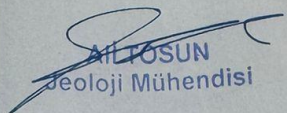
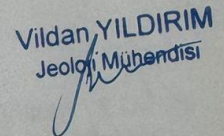
- Yalakdere Formasyonu'na ait pekişmemiş birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yalakdere Formasyonu'na ait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



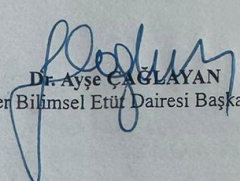
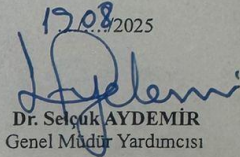
Şekil 8 İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

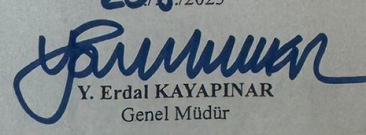
**YALOVA MERKEZ İLÇESİ BAHÇELİEVLER MAHALLESİ 317 ADA 2 VE 11 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

İL	YALOVA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ	
İLÇE	MERKEZ	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.	
KÖY/MAH.	BAHÇELİEVLER		
ALAN	YAKLAŞIK 7.72 HA		
ADA/PARSEL	-		
PAFTA	-		
YERBİS NO	20250301060490		

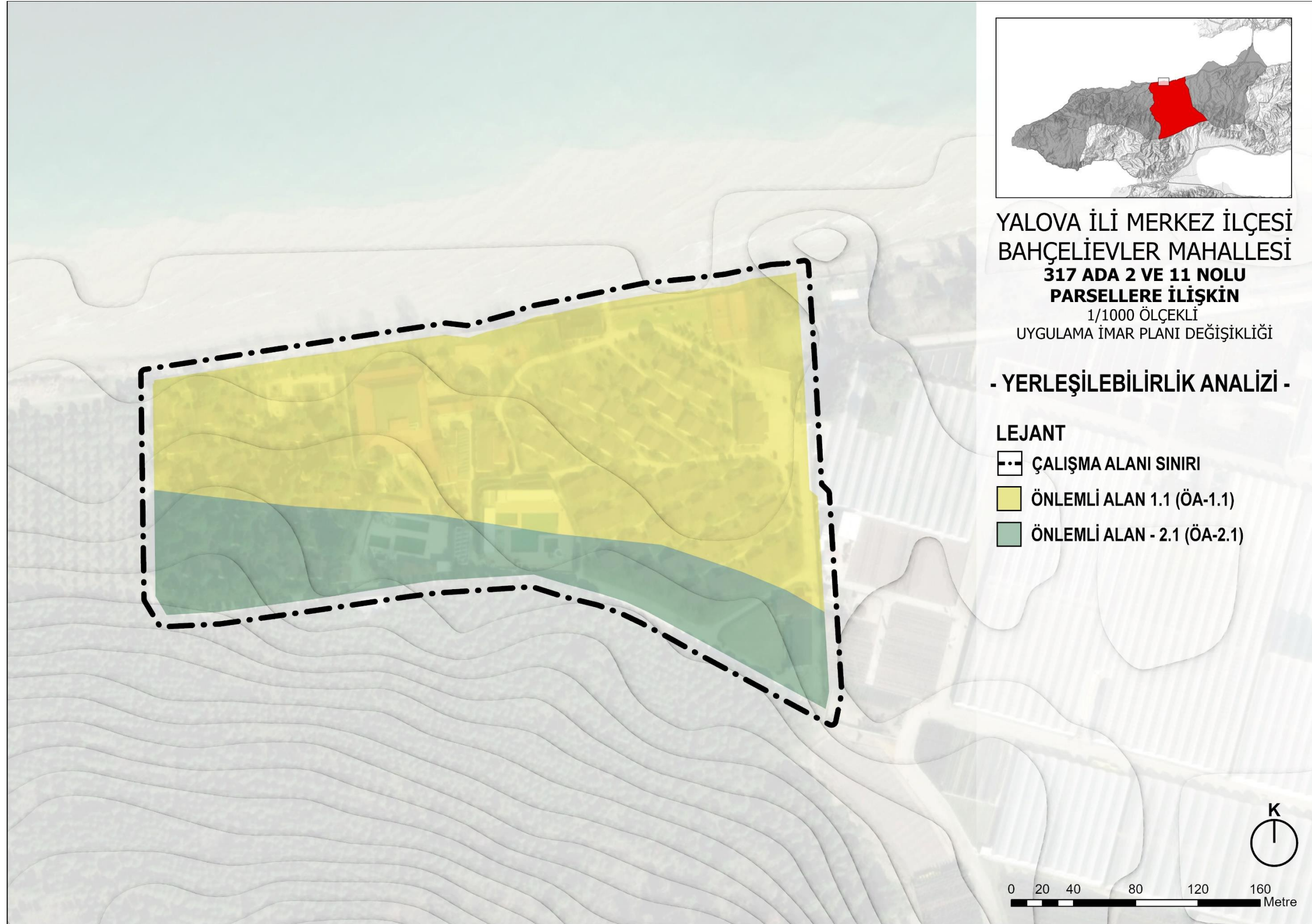
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU	
 Banu SAŞMAZ Jeoloji Mühendisi	 Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi
 Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi	
 Ali TOSUN Jeoloji Mühendisi	 Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi

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

 19.08./2025 Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yer Bilimsel Etüt Dairesi Başkanı	 19.08./2025 Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı
--	---

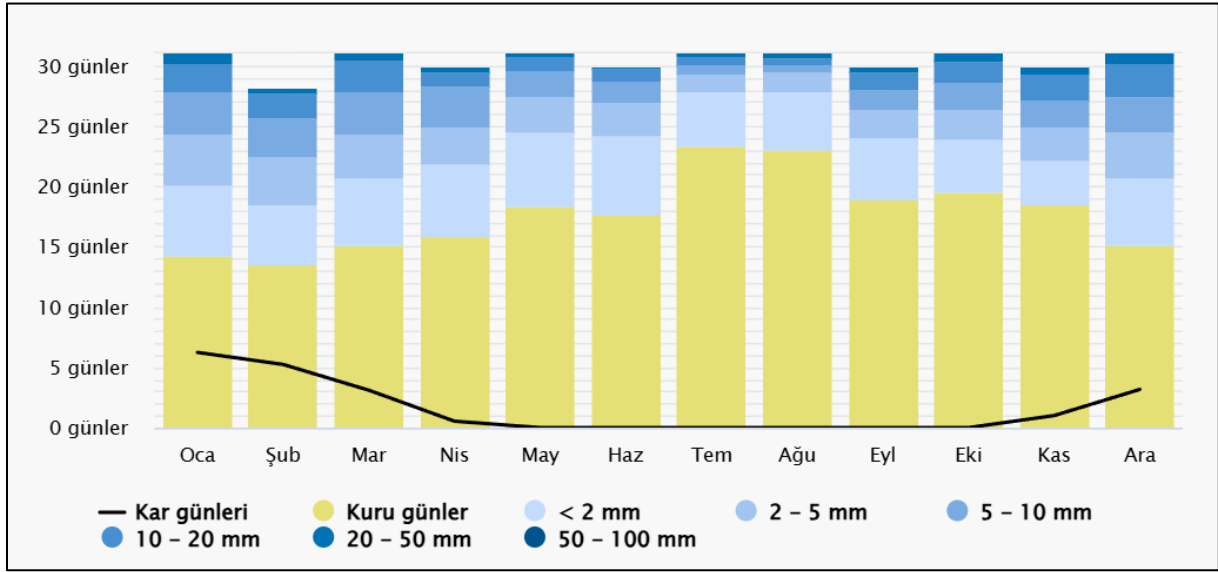
 20.08./2025 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür
--

Şekil 9 İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası

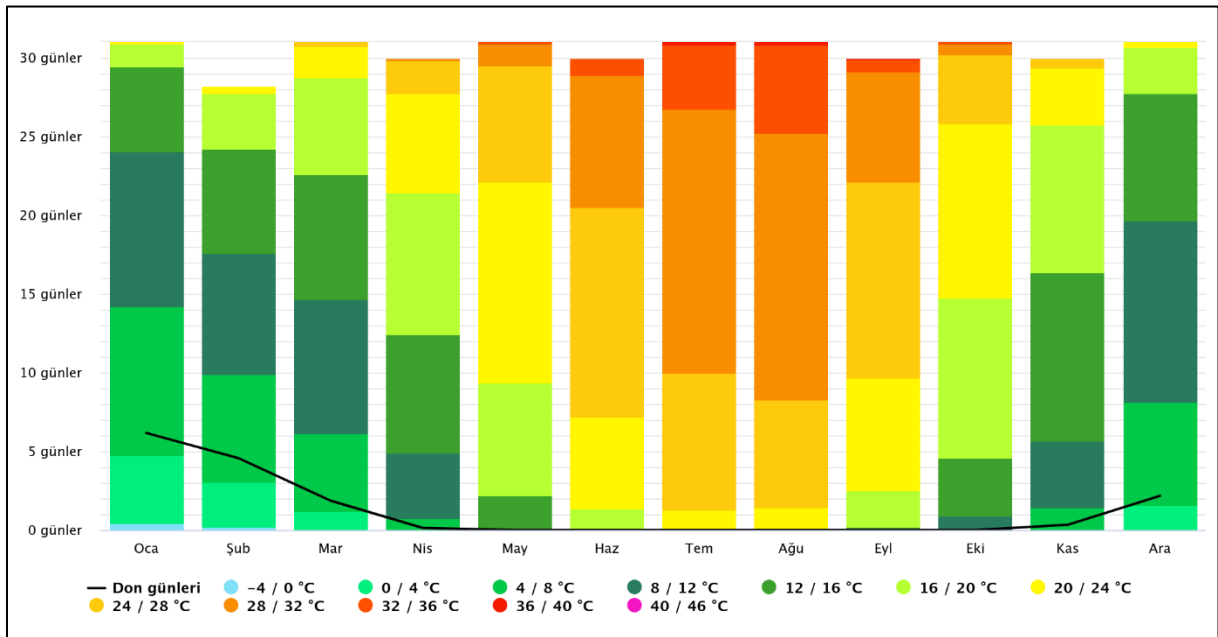


Şekil 10 Planlama Alanı Yerleşilebilirlik Analizi

2.5 İklim



Grafik 1 Yalova İli Yağış Durumu



Grafik 2 Yalova İli Sıcaklık Durumu

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

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

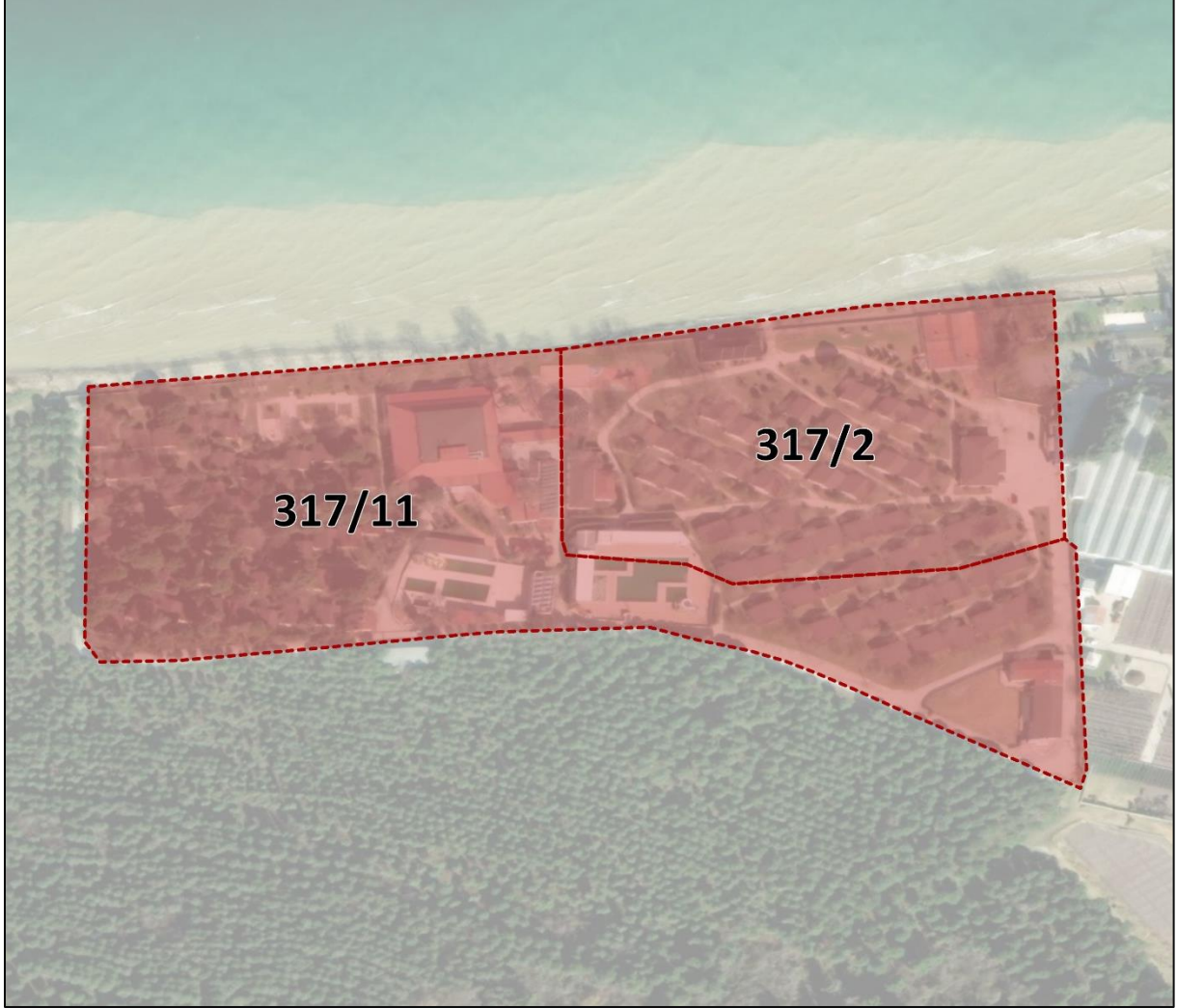
artarak ayın yaklaşık 20-25 gününü kapsamaktadır. Sıcaklık analizine ilişkin ikinci grafikte ise, ocak ve şubat aylarında don olaylarının ve 0–8 °C aralığındaki serin günlerin yoğunlukta olduğu; yaz aylarında ise sıcaklıkların 28–36 °C aralığında seyrettiği ve Temmuz-Ağustos aylarında bu sıcaklık bandının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

3 FOTOĞRAF ALBÜMÜ

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

4 MÜLKİYET DURUMU

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



Şekil 11 Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

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

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Tablosu

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



Şekil 13 Planlama Alanı Fotoğraf Albümü

6 YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

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

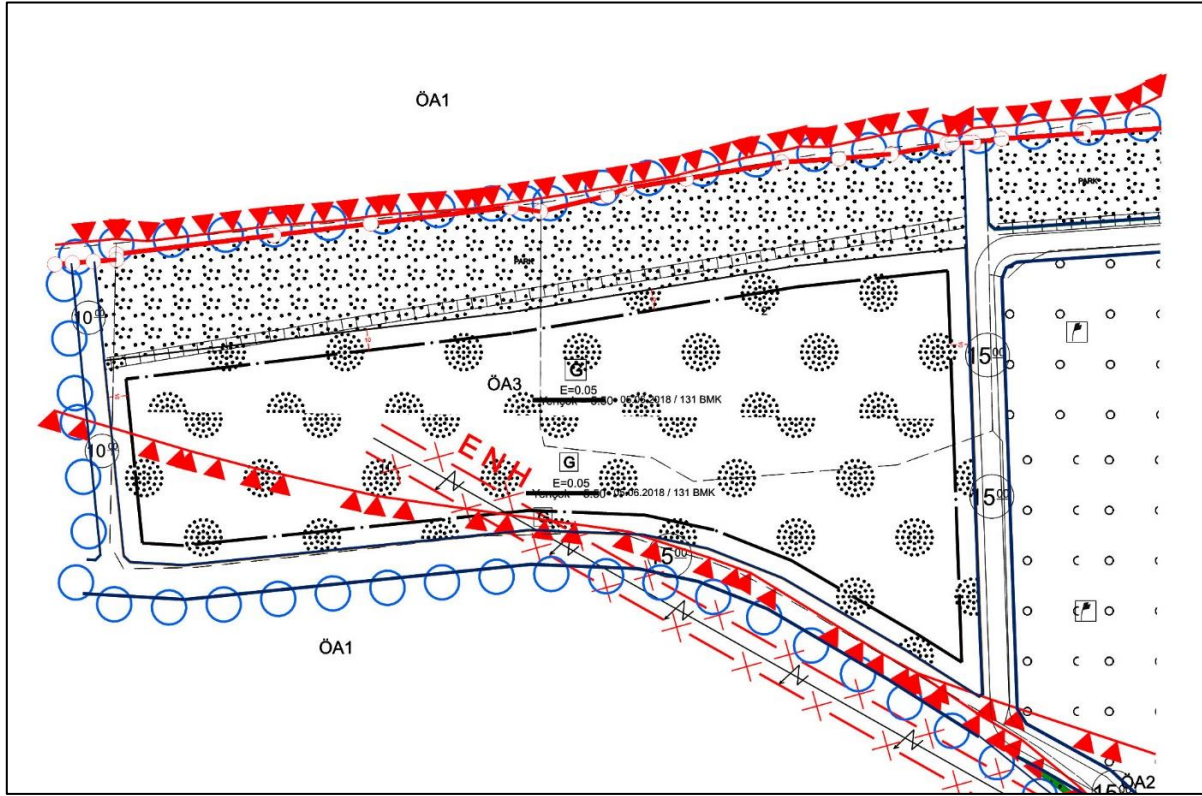
6.1 Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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



Şekil 14 Yalova İli 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

6.3 Yalova Merkez 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu



Şekil 16 Yalova Merkez 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu

Yalova Merkez ilçesini kapsayan 1/1000 ölçekli 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı, mevcut imar planlarının yetersiz kalması ve uygulamada karşılaşılan sorunların giderilmesi amacıyla hazırlanmış ve Ekim 2016 tarihinde onaylanmıştır. Planın temel amacı; 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde, nüfus artışına uygun yeni gelişme alanları oluşturmak, mevcut plansız veya sorunlu alanları düzenlemek, mekânsal, sosyo-ekonomik ve kültürel açıdan sağlıklı bir kentleşme süreci sağlamaktır. 2014 yılında yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun hale getirilen plan, 3.028,4 hektarlık bir alanı kapsamakta ve yaklaşık 193.000 kişilik bir kapasite nüfusu hedeflemektedir. Planlama sürecinde, kamu kurum ve kuruluşlarından alınan görüşler, detaylı jeolojik-jeoteknik etütler, arazi kullanım analizleri, halk anketleri ve saha çalışmaları dikkate alınmıştır. Jeolojik olarak farklı stabilite sorunları bulunan bölgeler yapılaşmaya açılmadan önce özel mühendislik önlemleriyle ele alınmış, sivilaşma, oturma ve heyelan riskine karşı tedbirler önerilmiştir. Doğal çevre unsurlarının (orman, tarım alanı, dere yatakları) korunması, kültürel varlıkların plan kararlarına yansıtılması sağlanmış; kentteki mevcut yoğunluk dengesizlikleri giderilmeye çalışılmıştır. Ulaşım kararlarında ise doğu-batı ve kuzey-güney akslarında bütüncül bir sistem oluşturulmuş, yeni kavşak ve yol genişletme kararları alınarak, ulaşım sürekliliği ve otopark ihtiyaçları çözülmesi amaçlanmıştır. Fonksiyonel olarak ise sosyal donatı alanları artırılmış; eğitim, sağlık, spor, kültürel tesis, yeşil alan ve ibadet yerleri yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca kent meydanı, yurt ve ticaret alanları gibi yeni işlevsel merkezler önerilmiştir. Kadastral sorunların çözülmesi, riskli alanların dönüşüme açılması ve dolgu alanlarının dışarda bırakılması ile birlikte, plan bütüncül ve sürdürülebilir bir gelişimi hedeflemektedir.

7 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

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

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

Planlama alanının mevcut durumu ve yasal gereklilikleri incelendiğinde, meri plan kararlarının kıyı kanunu, turizm politikaları ve sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde yeniden değerlendirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Buna bağlı olarak doğal eşikler, topografik yapı, ulaşım ilişkileri ve kıyı bütünlüğü dikkate alınarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği önerilmiştir.

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

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

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

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

8 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Yalova İli Merkez İlçesi Bağçelievler Mahallesi sınırlarında yer alan 317 ada 2 ve 11 numaralı parselleri kapsayan alanda, mevcut kullanım kararlarının Kıyı Kanunu, turizm politikaları ve çevresel sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda yeniden ele alınması gereği doğmuştur. Bu çerçevede, alanın doğal eşikleri, topografik özellikleri, ulaşım bağlantıları ve kıyı bütünlüğü göz önünde bulundurularak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği önerilmiştir.

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

Söz konusu plan değişikliği ile alanın kıyı kullanımlarını kısıtlamadan, çevresel sürdürülebilirlik esasları doğrultusunda turizm işlevlerinin alana entegre edilmesi ve bölge ekonomisine katkı sağlayacak şekilde yapılandırılması amaçlanmaktadır. Bu öneri, 3194 sayılı İmar Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak geliştirilmiş olup, üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu bir mekânsal planlama yaklaşımı sağlamaktadır.

Tablo 2 Fonksiyonların Planlama Alanındaki Oransal Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (m2)	ORAN (%)
TURİZM ALANI	32.210,02	41,44%
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	21.077,40	27,12%
PARK ALANI	20.816,80	26,78%
YOL	3.628,07	4,67%
TOPLAM	77.732,29	100,00%

Planlama alanının mevcut durumu dikkate alınarak hazırlanan plan değişikliği, 3621 sayılı Kıyı Kanunu 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri çerçevesinde yapılmıştır. Bu bağlamda, planlama alanı kıyı çizgisinden itibaren üç kademeli bir bölge planlaması yaklaşımı benimsenerek; kıyı çizgisinden başlayan ilk 50 metrelik alan "Park" olarak ayrılmış, bu alanın devamındaki ikinci 50 metrelik bant ise "Günübirlik Tesis Alanı" faaliyetlerine yönelik kullanım olarak belirlenmiştir. İlk 100 metrelik bölgeden sonraki alan ise "Tatil Köyü Alanı" olarak planlanmıştır. Bu planlama yaklaşımı ile hem alanın ekolojik sürdürülebilirliğinin sağlanması hem de bölgenin sosyal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunulması amaçlanmaktadır.

KAYNAKÇA

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

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

Dosya No : 770137307
Plan No : NİP-771113393
Ölçek : 1/5.000

Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağcelievler Mahallesi, 317 Ada 2 ve
11 No.lu Parsellere İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

E K İ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu plan açıklama raporu 29 sayfadır.-

..../..../2025