

YALOVA İLİ ÇINARCIK İLÇESİ
ESENKÖY BELEDİYESİ 196 VE 413 SAYILI
ADALARA İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**HK PLANLAMA MÜHENDİSLİK
DANIŞMANLIK İNŞAAT BİLİŞİM
VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

CEVİZLİDERE MAHALLESİ CEVİZLİDERE CADDESİ NO:40/14 ÇANKAYA/ANKARA
TEL: +90 0312 472 58 76 GSM: +90 0543 636 2587
E-MAIL: hidasyetikandemir@gmail.com

İÇERİK

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	3
2. MÜLKİYET VE YAPILAŞMA DURUMU	5
2.1. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET	5
2.2. PARSELLER ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA DURUMU	7
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE MEVCUT İMAR DURUMU	8
3.1. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI	9
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI	10
4. PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI.....	11
5. PLAN HÜKÜMLERİ	12

ŞEKİLLER

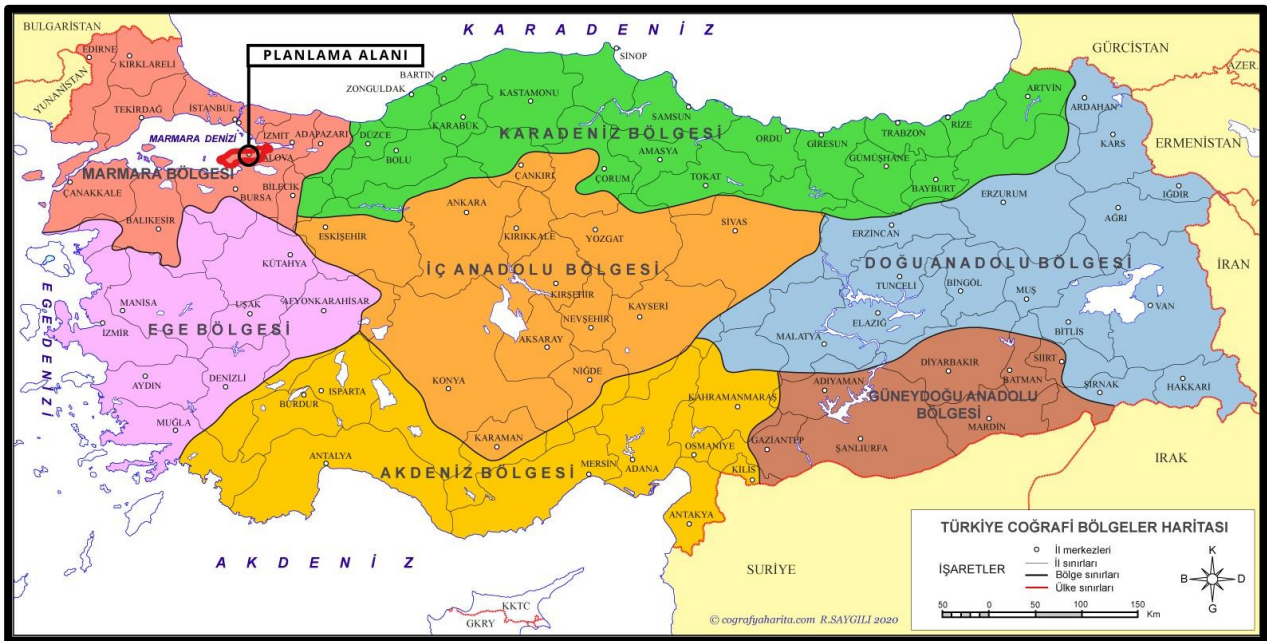
<i>Şekil 1: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri</i>	<i>1</i>
<i>Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçindeki Yeri</i>	<i>2</i>
<i>Şekil 3: Önemli Merkezlerle Uzaklıklar</i>	<i>3</i>
<i>Şekil 4: Planlama Alanına Ulaşım</i>	<i>4</i>
<i>Şekil 5: Mülkiyet Durumu</i>	<i>5</i>
<i>Şekil 6: Alanın Uydu Görüntüsü</i>	<i>7</i>
<i>Şekil 7: Alanın 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu</i>	<i>8</i>
<i>Şekil 8: Çınarcık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı</i>	<i>9</i>
<i>Şekil 9: Çınarcık 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı</i>	<i>10</i>
<i>Şekil 10: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı</i>	<i>12</i>
<i>Şekil 11 Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı</i>	<i>13</i>

TABLolar

<i>Tablo 1 Mülkiyet Durumu</i>	<i>6</i>
<i>Tablo 2: Alan Dağılımı</i>	<i>11</i>

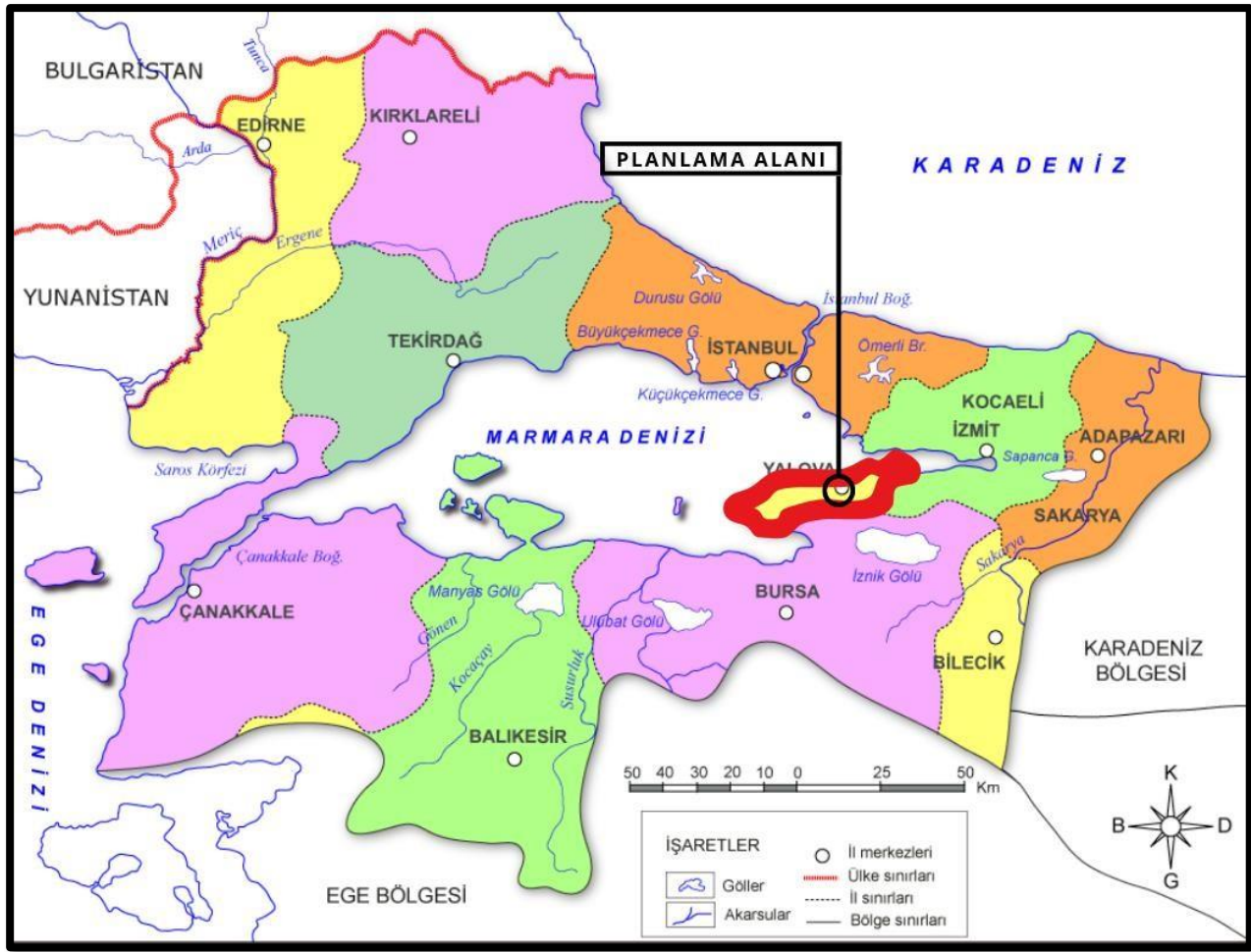
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri



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) belde belediyesi vardır. Bu ilçelere bağlı köy sayısı ise 43'tür. Yerleşim biriminin kuzeyinde İstanbul ili bulunmakta olup, bu sınır Marmara Denizi'dir. Güneyinde Bursa ili Orhangazi ilçesi, batısında Bursa ili Gemlik ilçesi, doğusunda Kocaeli ili Karamürsel ilçesi yer almaktadır.

Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçindeki Yeri



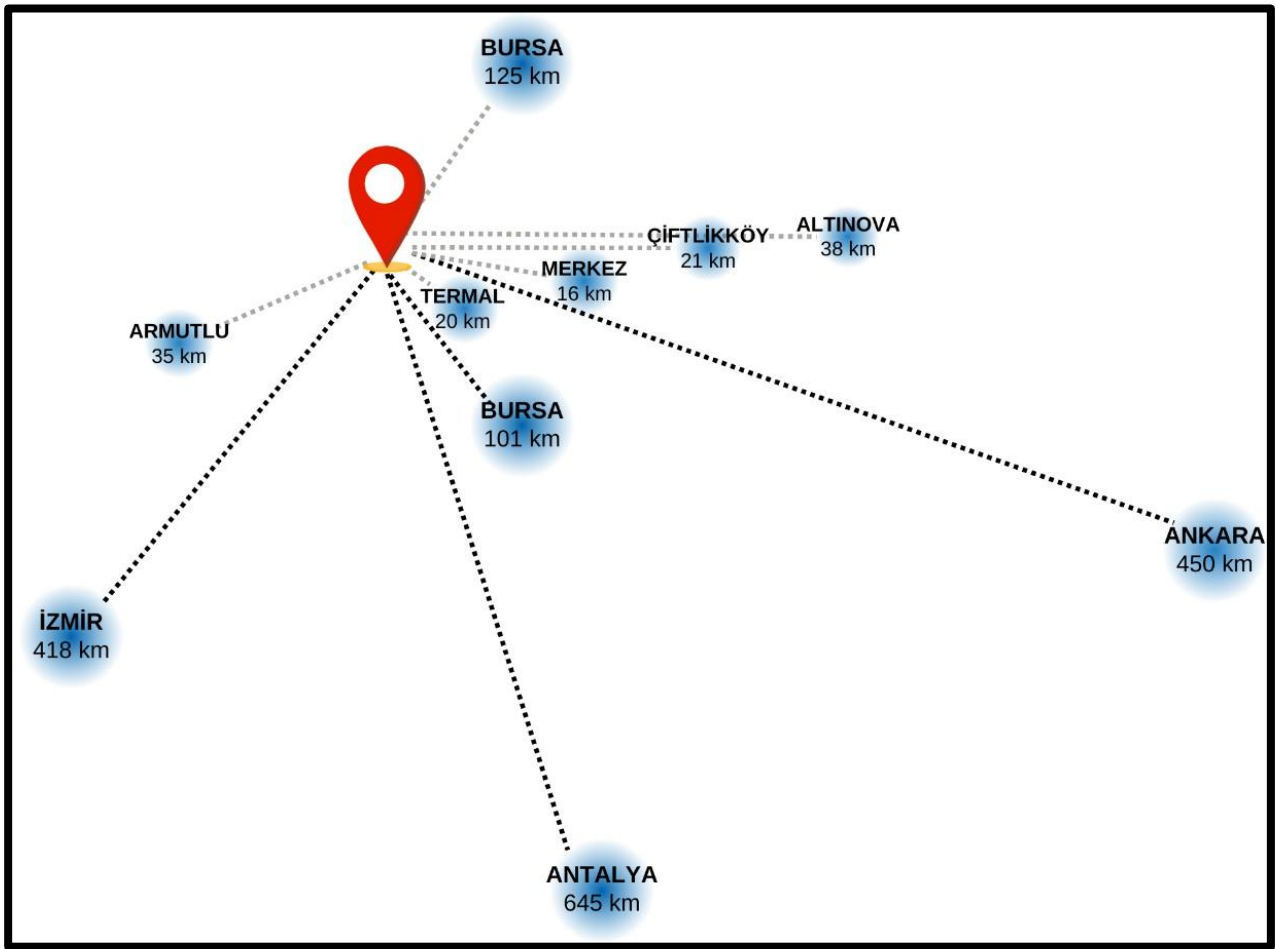
Söz konusu planlama alanı Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Esenköy beldesinde yer almaktadır.

1.2. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Çınarcık - Yalova arası ulaşım, belediye otobüsleri ve minibüslerle sağlanmaktadır. Yalova'ya 17 km uzaklıkta olan Çınarcık, Armutlu' ya 37 km, Termal' e 8 km, Çiftlikköy'e 23 km, Kocaeli 'ye 88 km, İstanbul'a 188 km, Bursa'ya 88 km, Gemlik'e 61 km ve Orhangazi'ye 39 km uzaklıktadır.

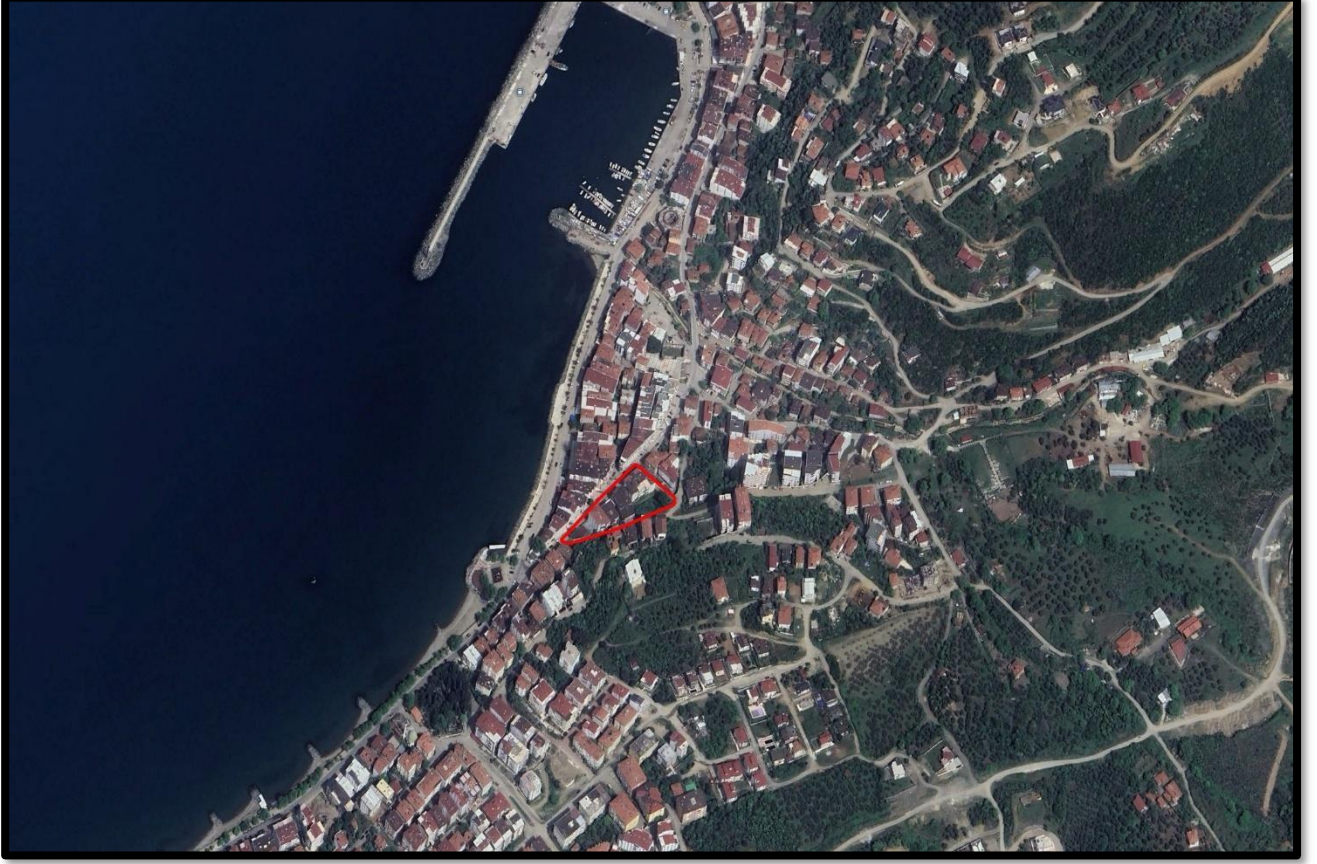
Esenköy Beldesinin ise diğer ilçeler ile ülke ve bölge içindeki bazı kent merkezlerine olan karayolu uzaklıkları Şekil 3'te verilmiştir.

Şekil 3: Önemli Merkezlerle Uzaklıklar



Plan değişikliğine konu alana ulaşım, Adnan Kaptan Caddesi'nden sağlanmaktadır.

Şekil 4: Planlama Alanına Ulaşım

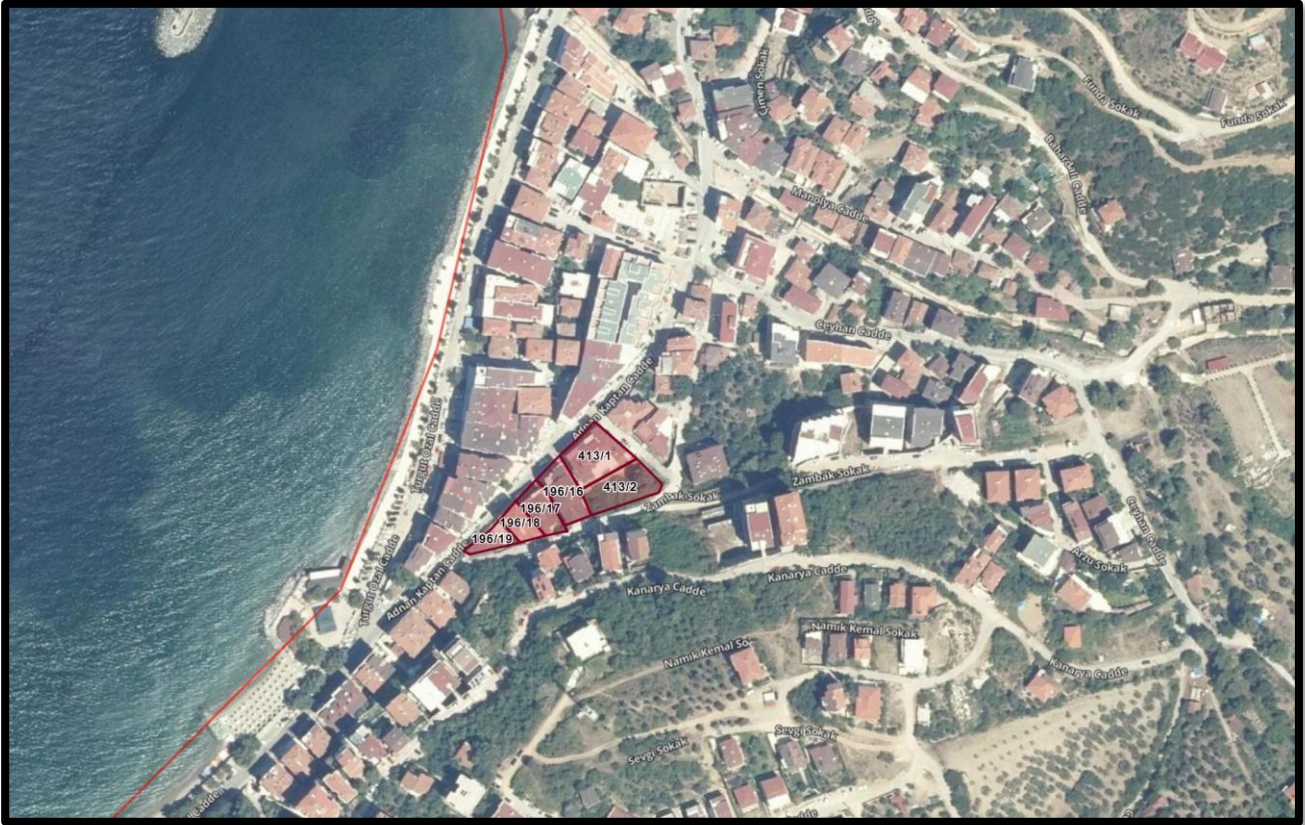


2. M LK YET VE YAPILAşMA DURUMU

2.1. KADASTRAL DURUM ve M LK YET

İmar Planı Değişikliği hazırlanan, Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Esenköy beldesinde bulunan alan 2.892, 93 m² büyüklüğündeki planlama alanı köy içi mevkiinde yer almakta olup toplam 6 parselden oluşmaktadır.

şekil 5: Mülkiyet Durumu



Söz konusu planlama alanının tamamının niteliği arsadır.

Tablo 1 Mülkiyet Durumu

ADA/PARSEL	TAPU ALANI (M ²)	NİTELİK
413/1	761,17	Arsa
413/2	686,46	Arsa
196/16	520,46	Arsa
196/17	412,27	Arsa
196/18	265,79	Arsa
196/19	246,78	Arsa
TOPLAM	2.892,93	Arsa

2.2. PARSELLER ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA DURUMU

İmar Planı Değişikliği hazırlanan alanda 5 parselde yapı bulunurken 1 parsel boştur.

Şekil 6: Alanın Uydu Görüntüsü



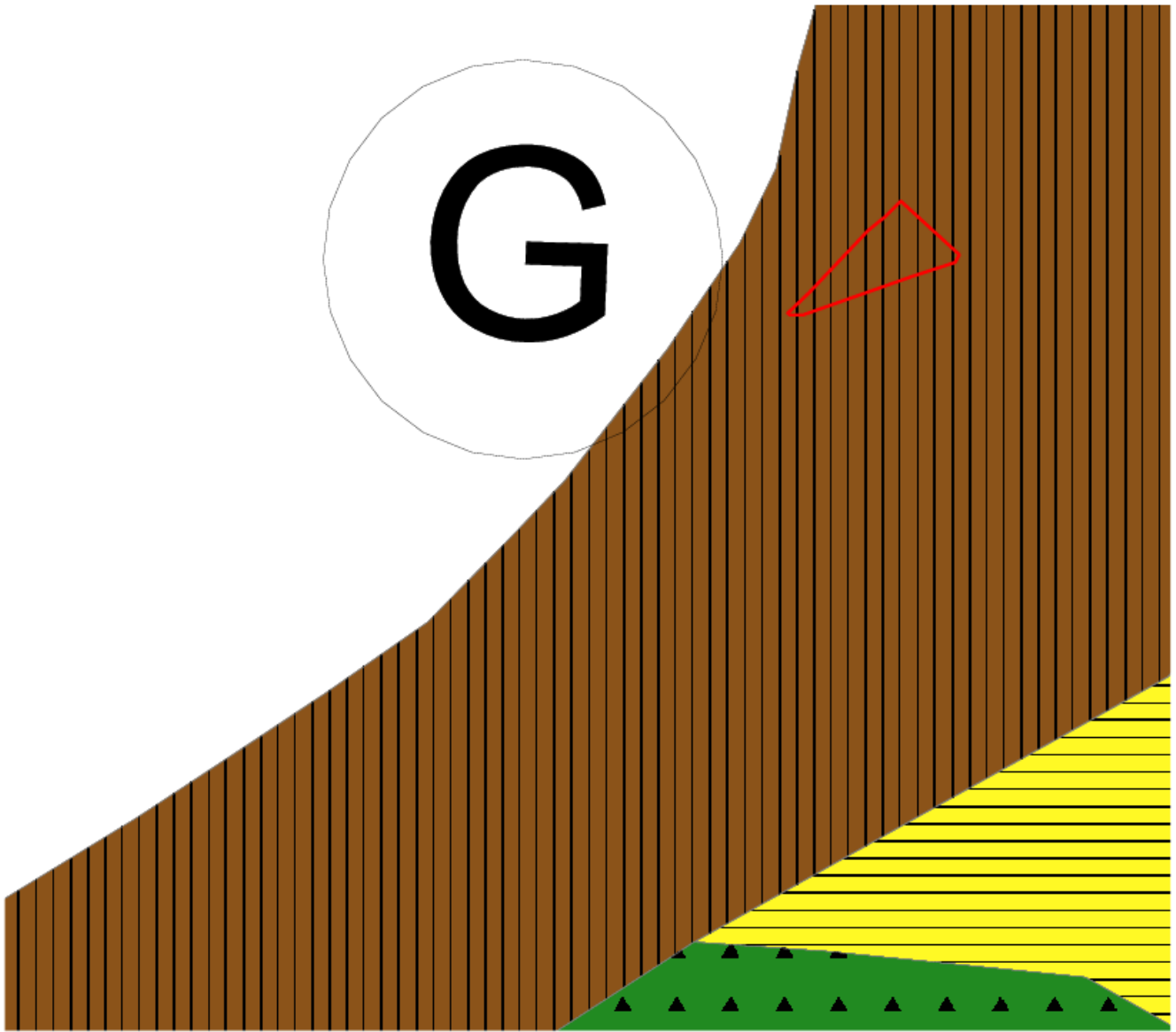
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE MEVCUT İMAR DURUMU

3.1. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çalışma alanını kapsayan Yalova 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 2018 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmıştır.

Planlama alanı, Yalova 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan ile Karayolu kullanımında yer almaktadır.

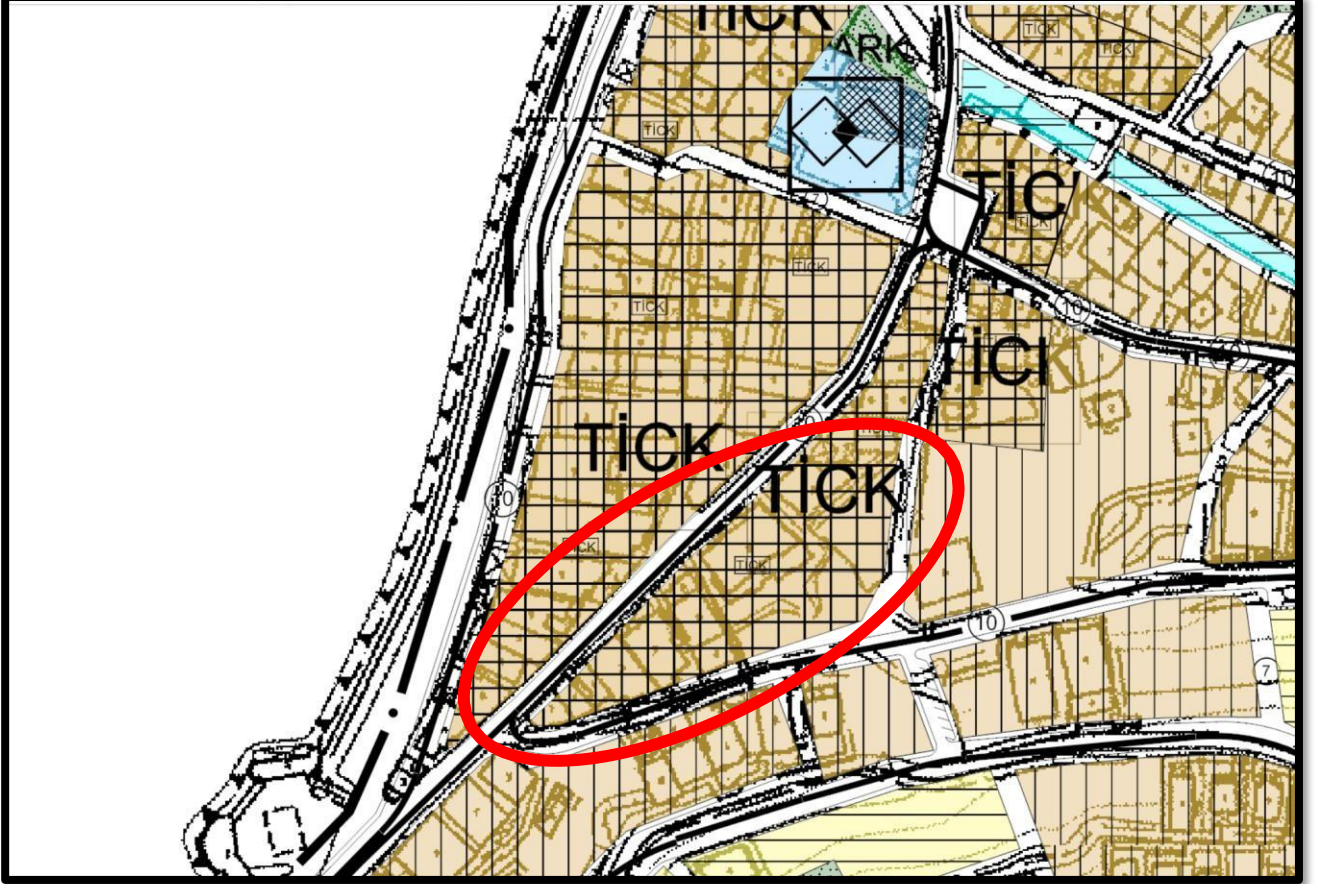
Şekil 7: Alanın 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu



3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

Söz konusu planlama alanı, Esenköy 1/5000 Ölçekli İlave – Revizyon Nazım İmar Planına göre “Konut-Ticaret Alanı” kullanımında kalmaktadır.

Şekil 8: Çınarcık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



4. PLAN GEREKÇESİ ve PLAN KARARLARI

Planlamaya konu 196 ve 413 sayılı imar adaları neredeyse tamamıyla yapılaşmış olup alan içerisinde yapılaşmayan tek parsel 413 ada 2 sayılı parsel kalmıştır.

Plan üzerinde Blok nizam olarak gösterilmesine rağmen 413 ada 1 sayılı parsel ayrık olacak şekilde yapılaştığından 413 ada 2 sayılı parselin blok nizama uygun yapılaşması mümkün değildir. Bu nedenle söz konusu 2 parseli kapsayacak şekilde kademe hattı belirlenmiş ve bu iki parsel ayrık nizam yapılaşma koşuluna getirilmiştir.

Bunun yanı sıra daha önce sadece yapı nizamı belirtilen plan üzerinde TAKS ve KAKS yapılaşma koşulları belirtilmiştir.

Planda kullanım alanlarında herhangi bir değişikliğe gidilmediğinden donatı dengesi değişmemiş bu nedenle de ilave terke ihtiyaç duyulmamıştır.

Tablo 2: Alan Dağılımı

KULLANIMLAR	Meri İmar		Öneri İmar	
	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran (%)
Konut – Ticaret Alanı	2.892,93	100	2.892,93	100
PLANLAMA ALANI	2.892,93	100,00	2.892,93	100,00

