



**Çınarcık (Yalova)
Esenköy Belediyesi
(317 Ada 14-19 Parsel)
1/5000  l ekli Nazım İmar Planı Değişikliği
ve
1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
Açıklama Raporu**

Ekim - 2025



Mimart Planlama Mimarlık
Cevizlidere Mah. 1246/1 Sok. No:3/8
Çankaya / Ankara
Tel. (0312) 988 17 78 Faks. (0312) 988 17 79

Çınarcık (Yalova)
Esenköy Belediyesi
İmar Planı Değişikliği
Açıklama Raporu

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, GEREKÇESİ ve YASAL DAYANAĞI	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
3. MÜLKİYET DURUMU	3
4. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT DURUMU	3
5. PLANLAMA SÜRECİ.....	3
5.1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	3
5.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	5
6. PLANLAMA KARARLARI	6
7. PLAN HÜKÜMLERİ.....	7
8. TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU	8
9. EKLER.....	9

RESİM LİSTESİ

Resim 1: Kadastro Yapısı	1
Resim 2: Genel Konum	2
Resim 3: Planlama Alanı	2
Resim 4: Yalova 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	3
Resim 5: Esenköy 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
Resim 6: Esenköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	5
Resim 7: Esenköy 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	6
Resim 8: Esenköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	7

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, GEREKÇESİ ve YASAL DAYANAĞI

Bu plan değişikliğinin amacı Yalova ili, Çınarcık İlçesi, Esenköy Belediyesi G21C-15A nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftası ve G21C-15A-3C nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında yer alan 317 Ada 14-19 parseli içeren yapı adasının yeniden düzenlenmesidir.



Resim 1: Kadastro Yapısı

Yalova İli, Çınarcık İlçesi Esenköy Beldesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı; 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddesine dayanılarak 06.05.2022 tarih ve 20 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Yürürlükteki imar planında 317 Ada 14-19 parseller **Ticaret Alanı** olarak planlanmıştır. Yapılaşma şartları da **Ayrık Nizam 2 Kat TAKs:0.25 Kaks: 0.50 Ön Bahçe 5 metre Yan Bahçe 3 metre** olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı karayoluna cephe vermektedir fakat kamulaştırma alanında kaldığından parsellere karayolu üzerinden giriş verilememektedir. Ticaret alanı plan kararı için mevcut şartlarda ihtiyaçları karşılamamaktadır. Hem kamu yararı hem de ihtiyaçların karşılanması amacıyla plan kararlarının yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda imar planı değişikliği; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 26. Maddesi “İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.” tanımı gereğince hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Yalova ili, Çınarcık ilçesi Esenköy Beldesinde bulunan 317 Ada 14-19 parselleri kapsamaktadır. Çalışma alanı yaklaşık olarak 8210 m² yüzölçümüne sahiptir. Bu alan Esenköy Belediyesine 2.5 km. ve Turyol Esenköy İskelesine 2.8 km., mesafede ilçe merkezinin kuzeyinde konumlanmaktadır. Bölge genel olarak gelişme konut alanı olup 2 katlı yapılar bulunmaktadır.



Resim 2: Genel Konum



Resim 3: Planlama Alanı

3. MÜLKİYET DURUMU

Yalova ili, Çınarcık ilçesi Esenköy Beldesi 317 Ada 14-19 parsel şahıs mülkiyetinde bulunmaktadır.

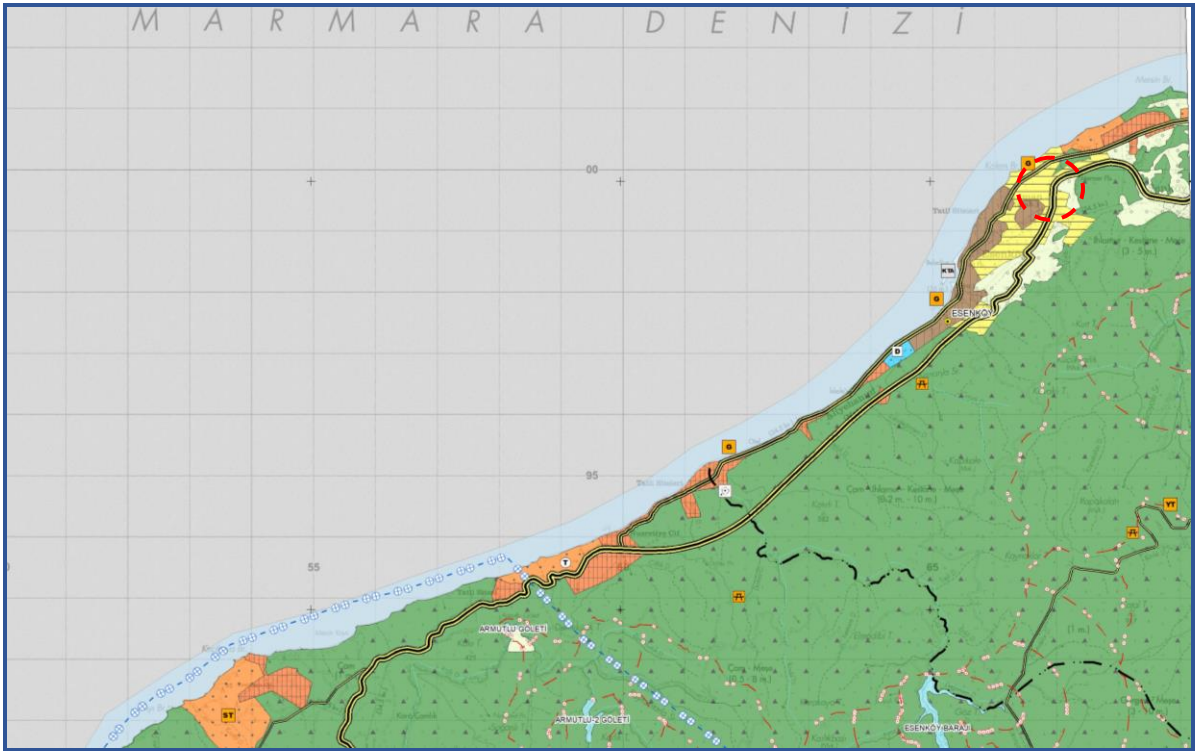
4. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT DURUMU

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından 24.01.2019 tarihinde onaylanan Esenköy (Çınarcık) İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu göre Önemli Alan 5.1 (Ö.A.5.1) kalmaktadır.

5. PLANLAMA SÜRECİ

5.1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Esenköy Beldesi, Tarla Mevkii, 317 ada 14 ve 19 numaralı parseller Yalova 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında olup Kentsel Gelişme Alanı” içerisinde yer almaktadır.



Resim 4: Yalova 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

1/50.000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde; “Kentsel Yerleşim Alanları” ile ilgili aşağıdaki uygulama hükümleri yer almaktadır;

8.3.1. KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI

8.3.1.1. Bu çevre düzeni planında kentsel yerleşik (meskûn) ve kentsel gelişme olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür.

8.3.1.2. Kentsel yerleşim alanlarında, konut alanları ile birlikte ticaret ve turizm alanları, küçük sanayi sitesi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, kamu kurum alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, aktif ve pasif yeşil alanlar, ağaçlandırılacak alanlar, sosyal ve teknik altyapı alanları yer alabilir. Bu alanlarda sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz.

8.3.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında var olan sanayi tesisleri ve sanayiye yönelik depolama kullanımları ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacak bu kullanımların bulunduğu alanlar rehabilite edilecektir. Bu kullanımlara ilişkin yoğunluk arttırıcı ve sanayi türünü değiştiren plan değişikliği yapılamaz. Rehabilite edilen alanlarda kentsel yerleşme alanlarına ilişkin kullanımlar yer alabilir.

8.3.1.4. Kentsel yerleşim alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri, sanayi ve endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz.

8.3.1.5. Kentsel yerleşim alanlarındaki yoğunluk dağılımı, kentsel yerleşim alanları için bu çevre düzeni planında belirlenmiş olan nüfus kabulü esas olmak üzere alt ölçekli planlarda yapılacaktır. Alt ölçekli planlarda belirlenen nüfuslar, yerleşimler için bu çevre düzeni planında belirlenen 2035 yılı toplam nüfus kabulünü aşamaz.

8.3.1.6. Alt ölçekli planlarda, kentsel yerleşim alanları için aşağıdaki listede belirtilen nüfus kabulleri planlamaya esas olacaktır. Kentsel nüfuslar, il ve ilçe nüfuslarından oluşmaktadır. Bu çevre düzeni planında, kırsal yerleşim olarak gözüken, ancak bu çevre düzeni planının onay tarihinden sonra, köy statüsünde çıkarılarak mahalleye dönüşen yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile belirlenmiş kentsel nüfus kabulüne eklenir.

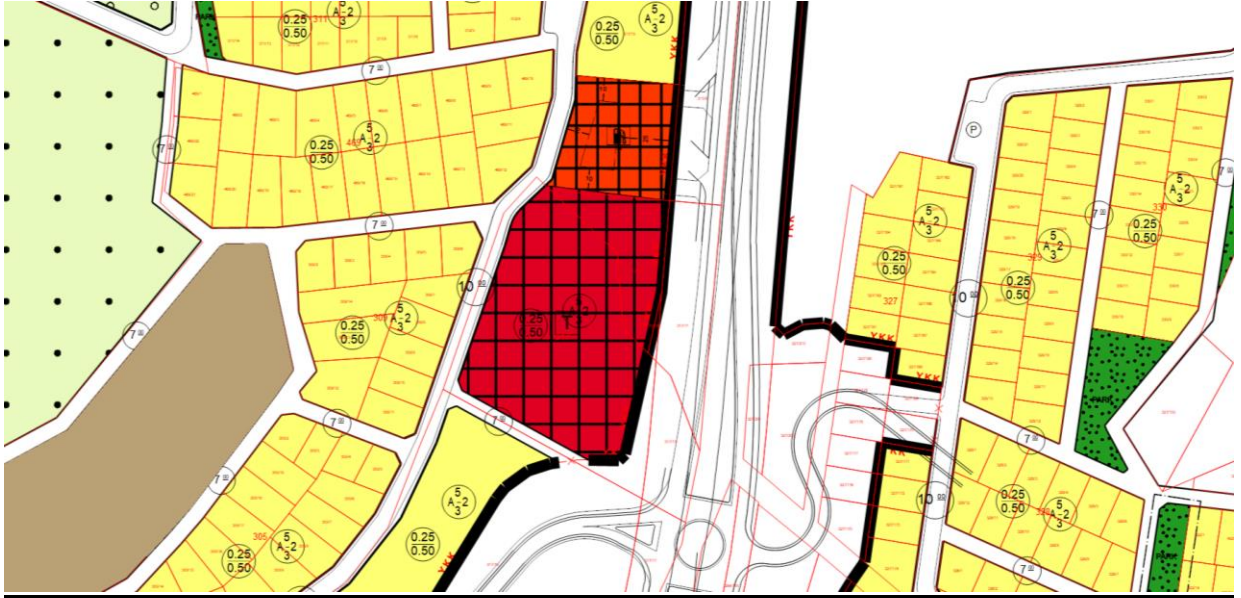
GÖSTERİM		
İDARİ SINIRLAR	ÇALIŞMA ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI
İLÇE SINIRI	MERKEZİ İŞ ALANI	ULASIM
PLANLAMA SINIRLARI	TALI MERKEZ	KARAYOLLARI
PLAN ONAMA SINIRI	SANAYİ VE DEPOLAMA BÖLGESİ	ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI	KENTSEL SERVİS ALANI	BİRİNCİ DERECE YOL
İDARİ MERKEZLER	TERCİHLİ KULLANIM BÖLGESİ	İKİNCİ DERECE YOL
İL MERKEZİ	TURİZM BÖLGESİ	ÜÇÜNCÜ DERECE YOL
İLÇE MERKEZİ	GÖNÜBÜRLÜK TURİZM	DENİZYOLLARI
BELDE MERKEZİ	EKOTURİZM	TERSANE
ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI	SAĞLIK TURİZMİ	KIYI TESİSLERİ ALANI
TURİZM MERKEZİ/ÖLÇÜ VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ	YAYLA TURİZMİ	ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEYİM ETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	BORU HATTI
ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ	TARIM ALANI	SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ	SULAMA ALANI	ATIKSU TESİS ALANI
KORUNACAK ALANLAR	ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI	KATI ATIK TESİSLERİ ALANI (BOSALTIM, BERTARAF, İŞLEME, TRANSFER VE DEPOLAMA)
1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	ORMAN ALANI	SU YÜZEYLERİ (DENİZ - BARAJ - GÖL - GÖLET - AKARSU)
2.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	MERA ALANI	YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	SOSYAL ALTYAPILAR	İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI
1.DERECE DOĞAL SİT ALANI	KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANI	İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI
2.DERECE DOĞAL SİT ALANI	ÜNİVERSİTE ALANI	İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI
3.DERECE DOĞAL SİT ALANI	MESİRE ALANI	İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI
KENTSEL SİT ALANI	KENTSEL VE BÖLGESEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	SULAK ALAN BÖLGESİ
TARİHİ SİT ALANI		
TABİAT PARKI ALANI		
ARAZİ KULLANIMI		
YERLEŞME ALANLARI		
KENTSEL GELİŞME ALANI		
KENTSEL MESKUN (YERLEŞİK) ALAN		
KIRSAL YERLEŞİK ALAN		

5.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yalova İli, Çınarcık İlçesi, 317 Ada 14-19 parseller; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı G21C-15A paftasında “Ticaret Alanı” ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı G21C-15A-3C paftasında “Ticaret Alanı” kullanımlarına sahiptir.



Resim 5: Esenköy 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Resim 6: Esenköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

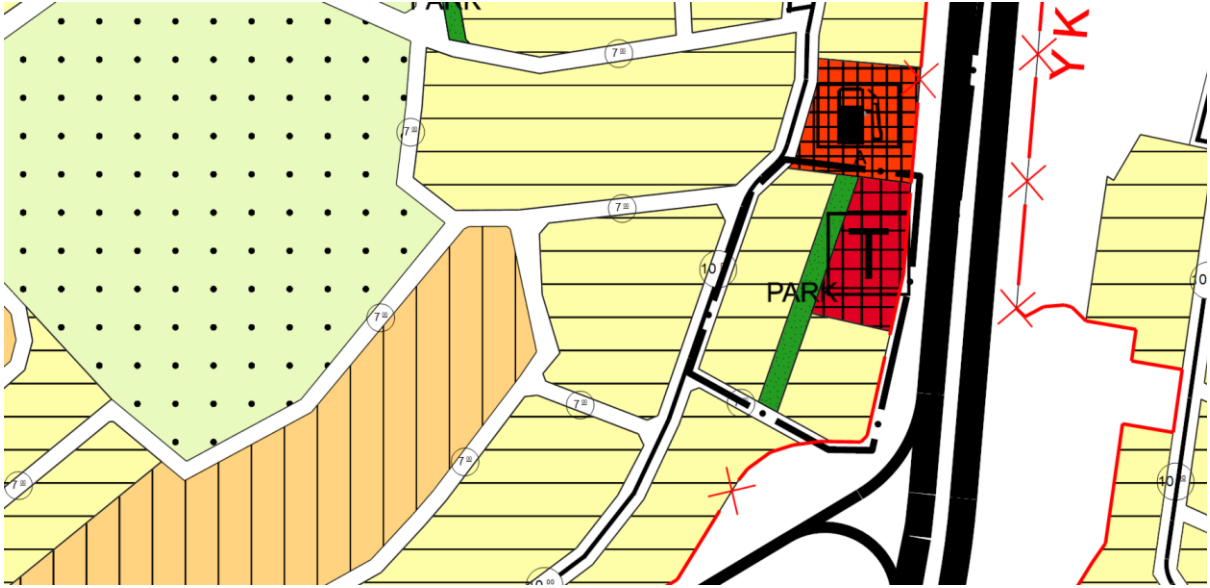
6. PLANLAMA KARARLARI

İmar planı değişikliği teklifi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 26. Maddesi “İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.” tanımı gereğince hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda imar planı değişikliği “**Planlama alanında ki Ticaret Alanının bir bölümü Konut Alanı, Park Alanı ve Yaya Yolu olarak planlanmıştır. Yapılaşma Nizamı Ayrık Nizam 2 Kat Taks:0.25 Kaks: 0.50 olan plan kararı değiştirilmemiştir. Yapı Yaklaşma Mesafeleri korunmuştur.**” kullanım kararları getirilerek planlanmıştır.

Plan değişikliği sonrasında inşaat alanında azalma ve Konut Alanı planlanarak nüfus hesabında artışı olmuştur. Bu sebeple artan nüfus doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı alanı planlanmıştır.

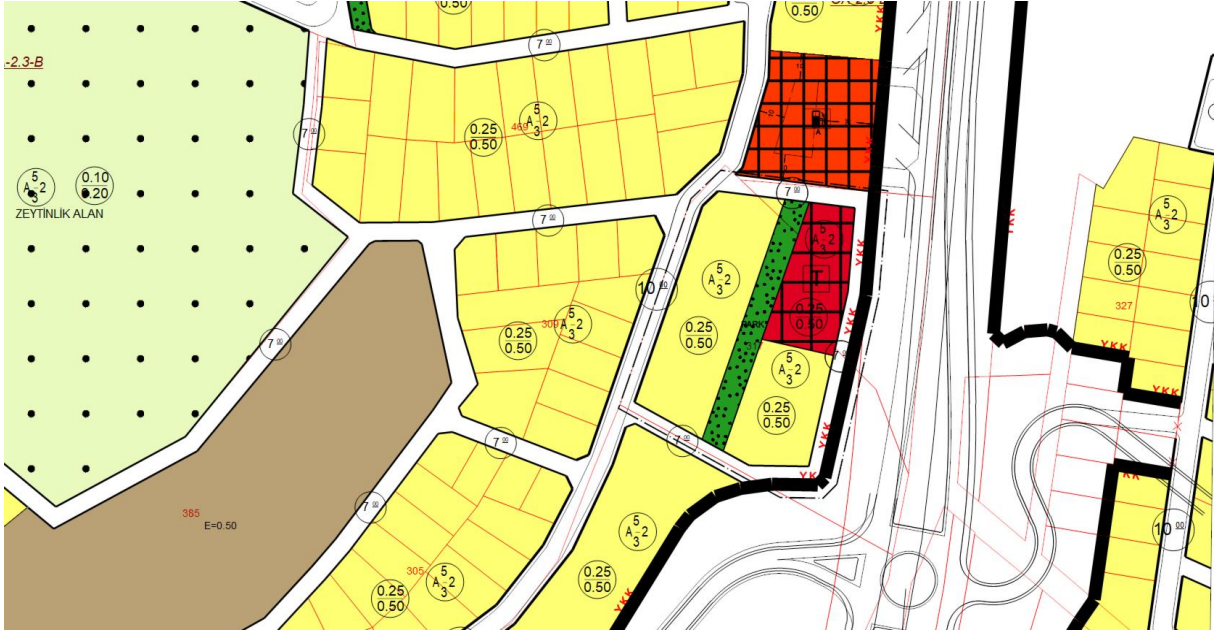
Plan hükümleri ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılamamış ve yürürlükte olan imar planları kararları geçerlidir.



Resim 7: Esenköy 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılım Tablosu

Kullanım	Yürürlükteki İmar Planı	İmar Planı Değişikliği	Fark
Ticaret Alanı	7543	1894	-5649
Konut Alanı	0	4685	+4685
Park Alanı	0	964	+964
Yol	1257	1257	0
Toplam	8800	8800	



Resim 8: Esenköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılım Tablosu

Kullanım	Yürürlükteki İmar Planı	İmar Planı Değişikliği	Fark
Ticaret Alanı	7543	1328	-6215
Konut Alanı	0	4063	+4063
Park Alanı	0	900	+900
Yol	1554	2806	+1252
Toplam	9097	9097	

7. PLAN HÜKÜMLERİ

1. Plan Değişikliği Onama Sınırı İçinde Yürürlükte Olan İmar Planı Hükümleri Geçerlidir.
2. Plan Üzerinde Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler Geçerlidir.

8. TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26-7'de

"Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliklerinde kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denilmektedir.

Buna göre Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde;

"Teknik Alt Yapı; Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yeraltı ve yerüstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin tamamı için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir."

"Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir." olarak tanımlanmıştır.

İmar planı değişikliği ile Ticaret Alanı azaltılarak Konut Alanı planlanmış olup yapı yoğunluğunda da azalma olmuştur. Nüfus artışı sonucu ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı alanı planlanmıştır.

Plan değişikliğinin kentsel ulaşım sistemi içerisindeki trafik yoğunluğu üzerinde yaratabileceği potansiyel etkiler 22.08.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği'nin belirlemiş olduğu standartlar çerçevesinde değerlendirilmiş ve imar planı ana ulaşım kararlarını etkileyecek bir karar getirilmemiş olup ilave otopark alanı gerekmemektedir.

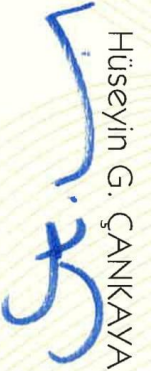
Sonuç olarak imar planı değişikliği nüfus artışı olmuştur. Bu doğrultuda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen Sosyal ve Teknik Altyapı Standartlarını sağlayacak sosyal donatı alanı planlanmıştır. Planda ana ulaşım kararları değiştirilmemiştir. Sosyal ve Teknik Altyapı dengesi bozulmamıştır.

Bu imar planı 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanmış ve incelemenize sunulmuştur.

9. EKLER

1. Büro Tescil Belgesi
2. Plan Müellifi Yeterlik Belgesi
3. Müellife İlişkin Diploma

➤ Büro Tescil Belgesi

	TMMOB Şehir Plancılar Odası
MİMART PLANLAMA MİM. İNŞ. BİLŞ. TİC. İTH. İHR. LTD. ŞTİ.	
13.10.2017 tarihinde, Odamıza 1958 sicil numarasıyla serbest şehircilik hizmetlerini yapmak üzere ilk tescil kaydını gerçekleştirmiştir.	
Genel Başkan Orhan SARIALTUN 	Genel Sekreter Hüseyin G. ÇANKAYA 
Belge No: 00715	
Bu belge hiç bir yolla çoğaltılamaz, Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği gereği her yıl yapılması zorunlu olan tescil yenileme işlemi yerine geçmez.	

➤ Plan Müellifi Yeterlik Belgesi



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 68476236002
Adı Soyadı : OĞUZ AKDOĞAN
Belge Grubu : C
Sektör : Özel
Çalıştığı Kurum : -
Geçerlilik Tarihi : 11.08.2028

Yukarıda bilgileri verilen **68476236002** T.C. Kimlik No'lu **OĞUZ AKDOĞAN** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen C grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.



➤ Müellife İlişkin Diploma



Diploma No : 2334

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
GAZİ ÜNİVERSİTESİ
MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ



Yükseköğretim Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA

alanında mezuniyet için gerekli teorik ve pratik çalışmalarla, sınavlarını başarıyla tamamlayan

T.C. Kimlik No:68476236002, ABDULLAH oğlu 17.03.1988 YALOVA doğumlu

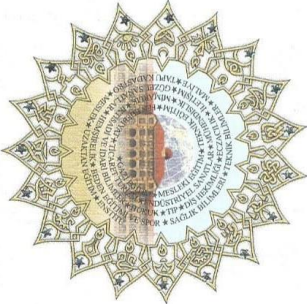
OĞUZ AKDOĞAN

Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarının tanıdığı bütün hak ve yetkilerden faydalanmak üzere

bu **DIPLOMA**'yı

bütün yetki ve sorumlulukları ile almaya hak kazanmıştır.


Prof. Dr. Rıza AYHAN
REKTÖR




Prof. Dr. Hüsnü CAN
DEKAN