

MAYIS 2026

**YALOVA İLİ ÇINARCIK İLÇESİ ESENKÖY  
BELEDİYESİ TEKNİK ALTYAPI ALANI  
AMAÇLI 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



· KÖSE ·

KALİTENİN ÖLÇÜTÜ SİZE EMSALDIR

## İÇERİK

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

## ŞEKİLLER

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri.....	2
Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçindeki Yeri.....	3
Şekil 3: Önemli Merkezlere Uzaklıklar .....	4
Şekil 4: Planlama Alanına Ulaşım .....	5
Şekil 5: Alanın Uydu Görüntüsü.....	6
Şekil 6: Alanın 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu .....	7
Şekil 7: Çınarcık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	8
Şekil 8: Çınarcık 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	9
Şekil 9: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	11

## TABLolar

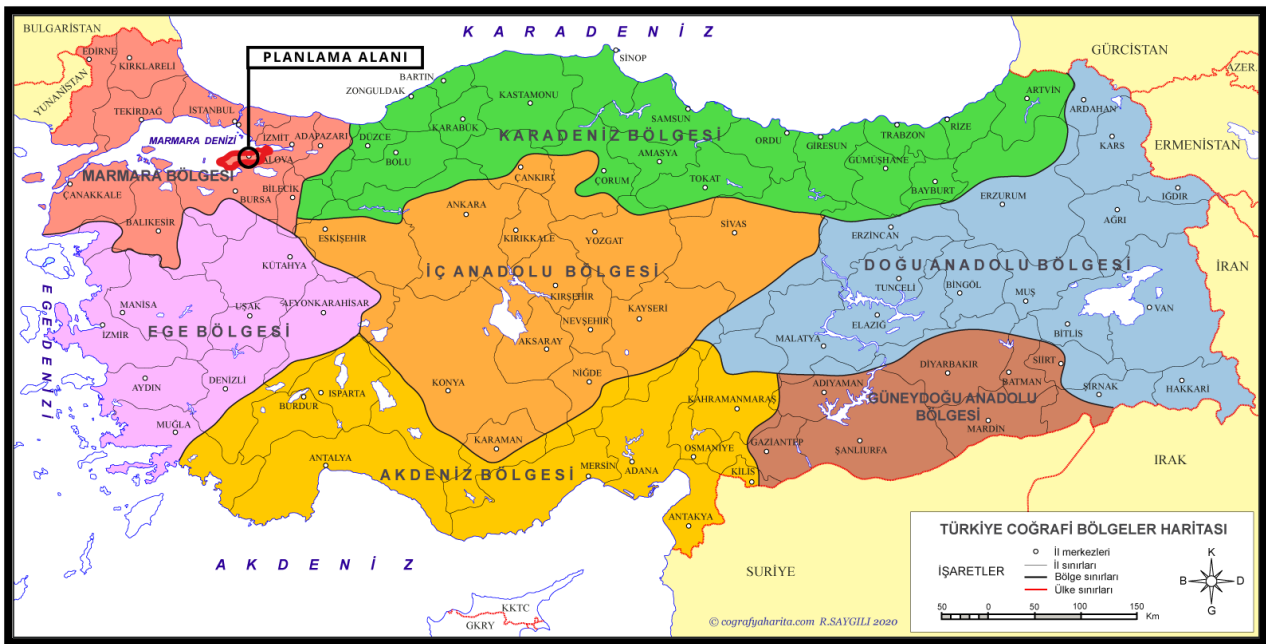
Tablo 1: Alan Dağılımı .....	10
------------------------------	----

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

### 1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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.

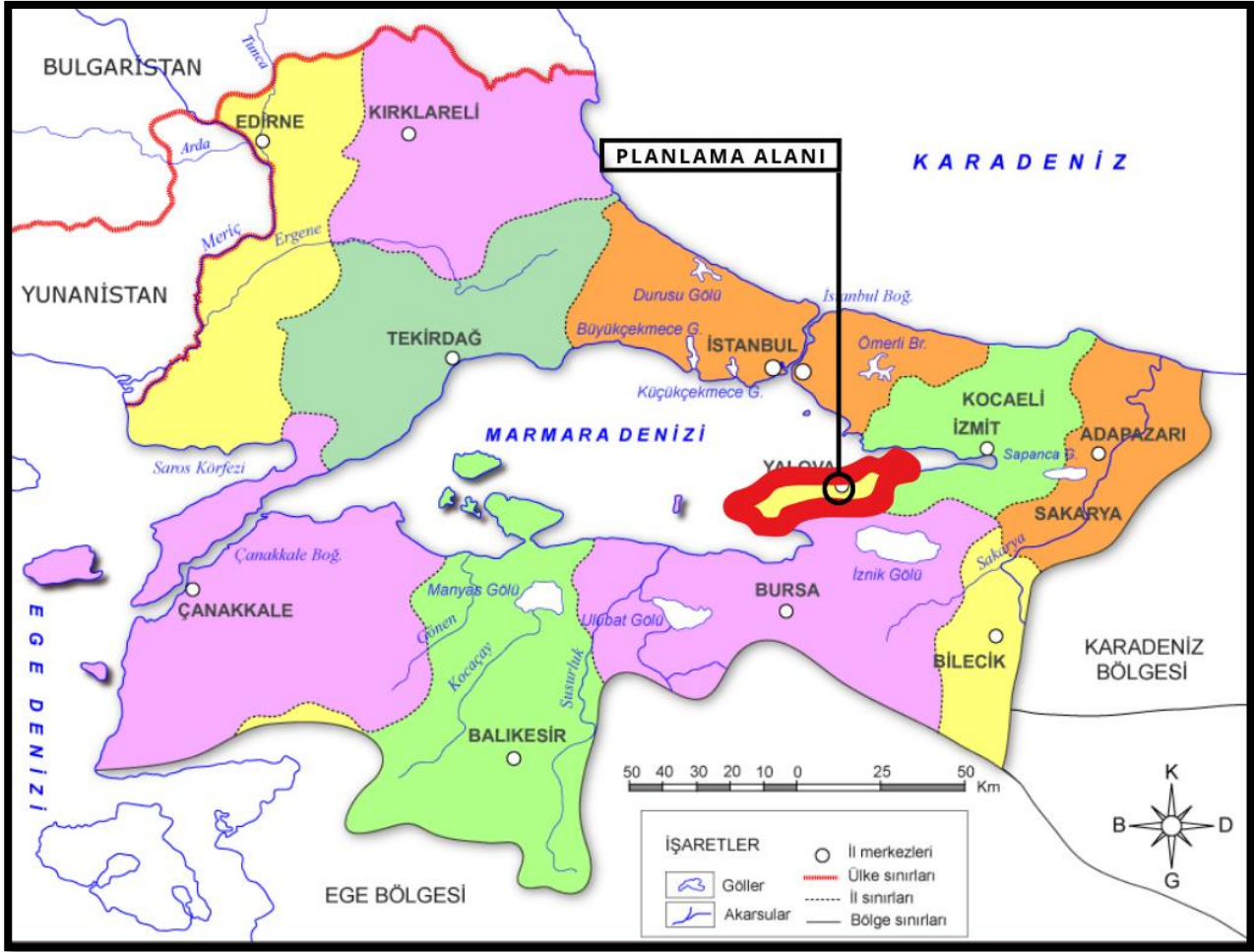
#### Şekil 1: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri



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

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



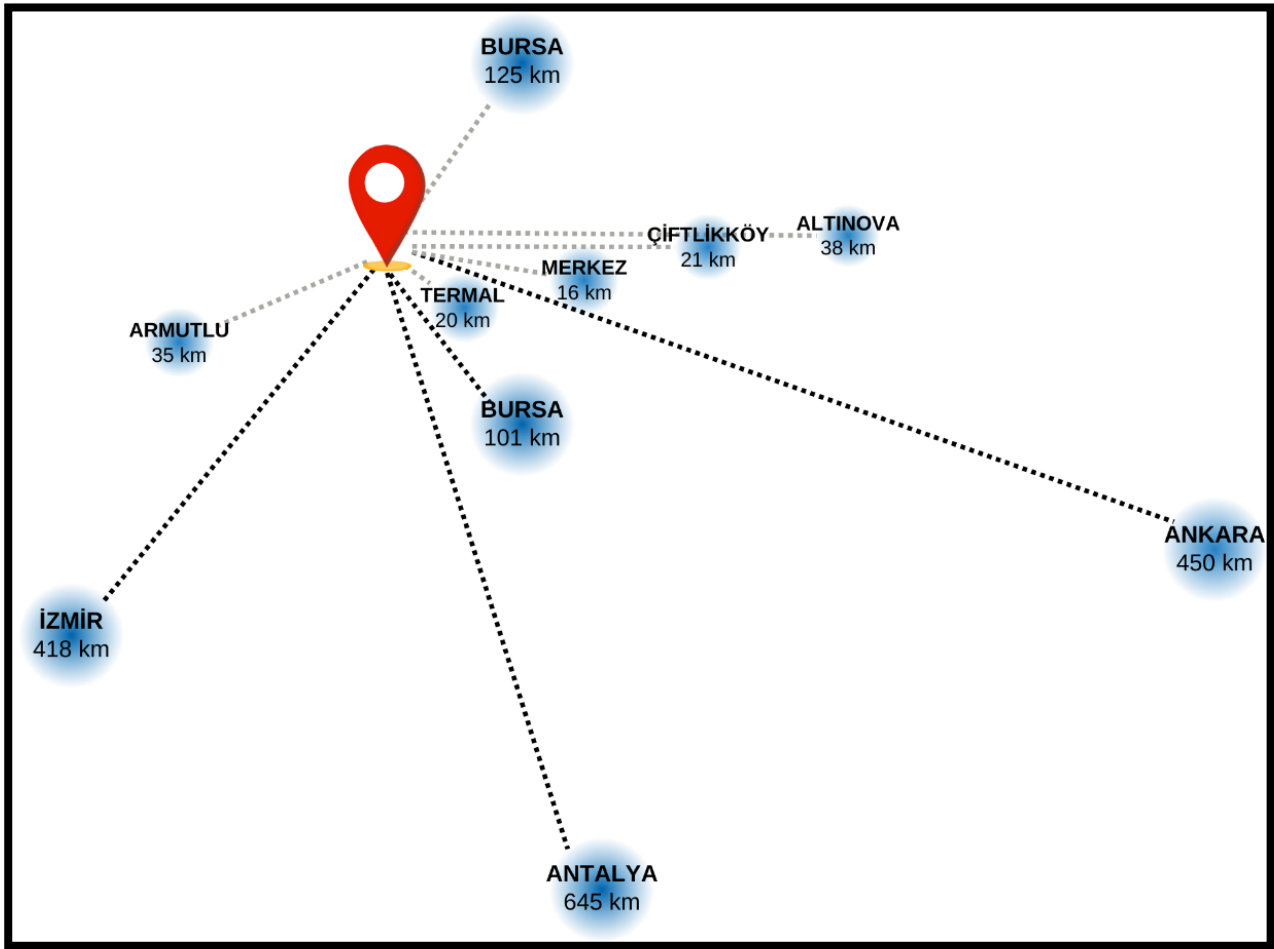
Söz konusu planlama alanı Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Esenköy beldesinde yer almaktadır.

## 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 Merkezlere Uzaklıklar



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

#### Şekil 4: Planlama Alanına Ulaşım



## 2. MÜLKİYET VE YAPILAŞMA DURUMU

### 2.1. KADASTRAL DURUM ve MÜLKİYET

İmar Planı Değişikliği hazırlanan, Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Esenköy beldesinde bulunan 237 ada 25 sayılı parselin batısında yer alan tescil harici alandan oluşmaktadır.

### 2.2. PARSELLER ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA DURUMU

İmar Planı Değişikliği hazırlanan alanda 1 adet trafo binası yer almaktadır.

Şekil 5: Alanın Uydu Görüntüsü



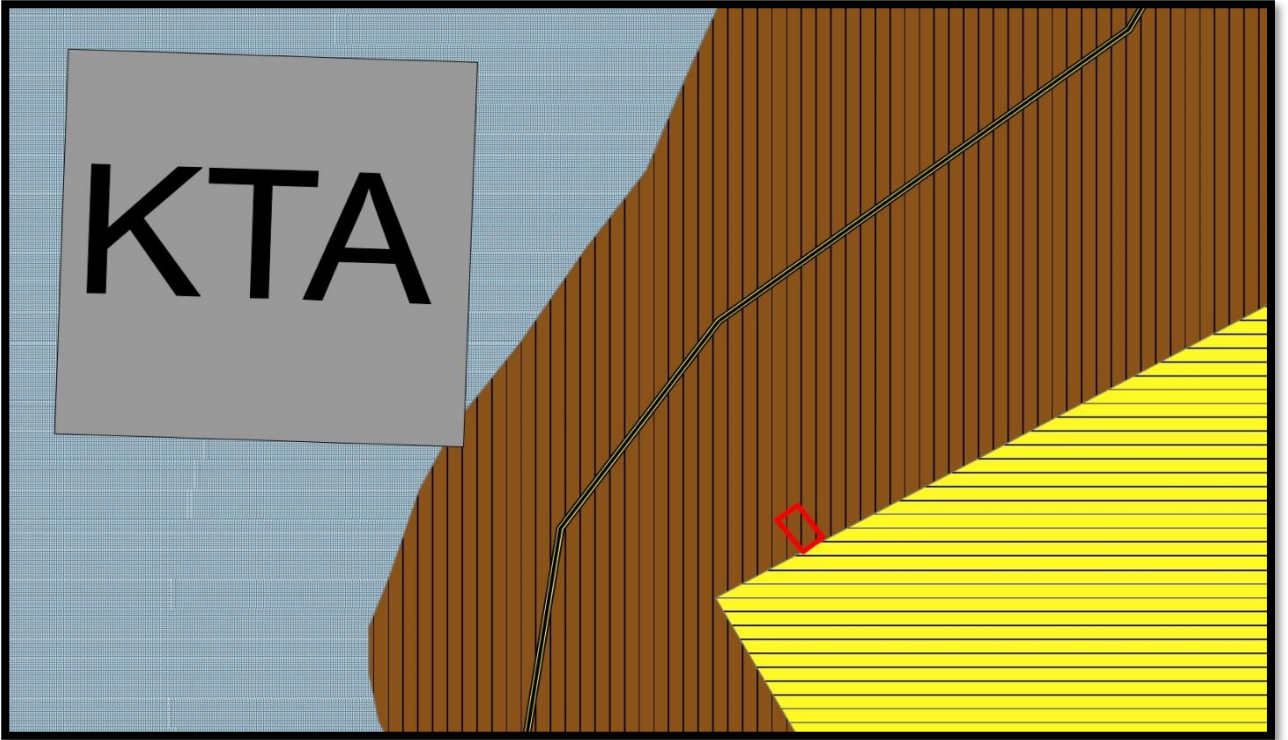
### 3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE MEVCUT İMAR DURUMU

#### 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 Meskûn (Yerleşik) Alan kullanımında yer almaktadır.

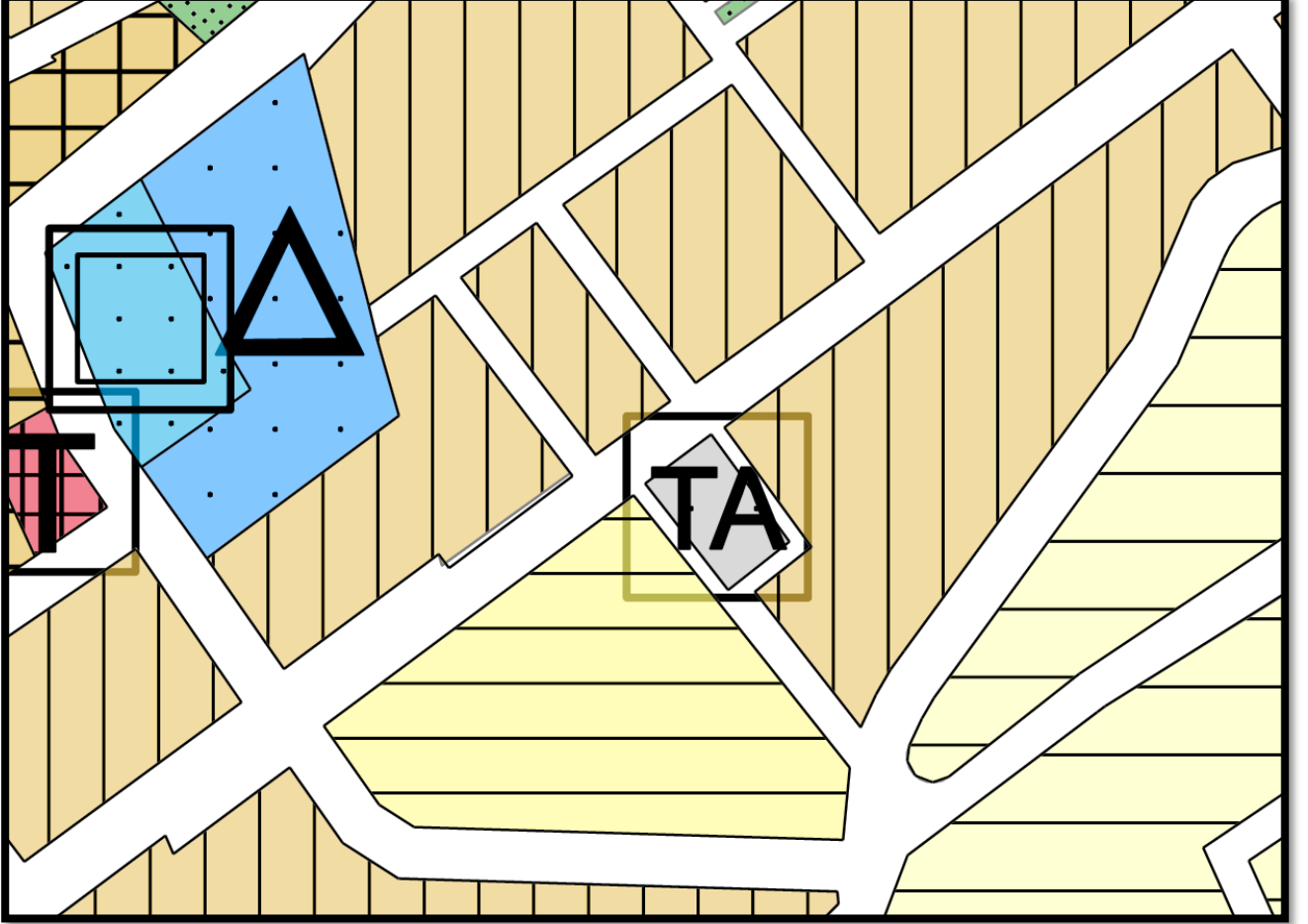
#### Şekil 6: Alanın 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu



### 3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

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

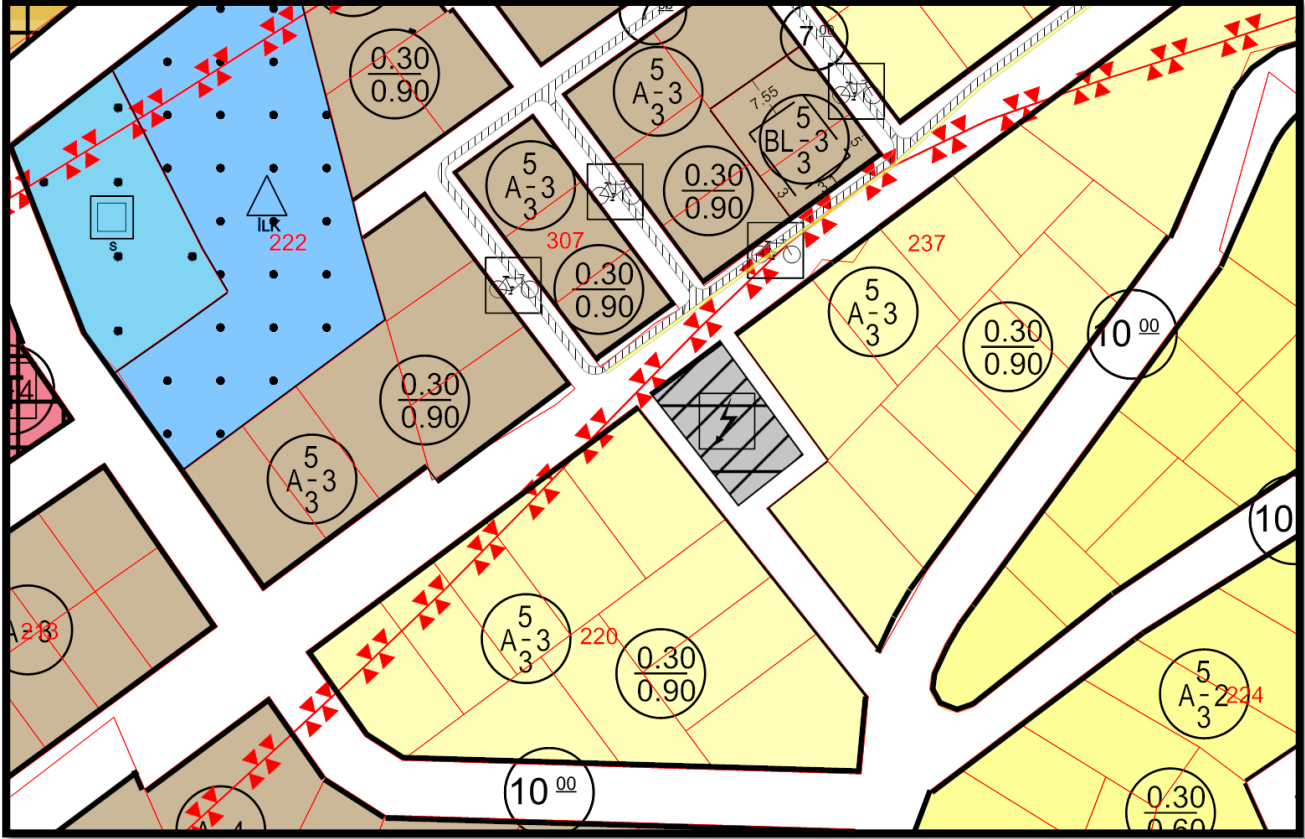
Şekil 7: Esenköy 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



### 3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu planlama alanı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, “Trafo Alanı” kullanımında kalmaktadır.

Şekil 8: Esenköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



#### 4. PLAN GEREKÇESİ ve PLAN KARARLARI

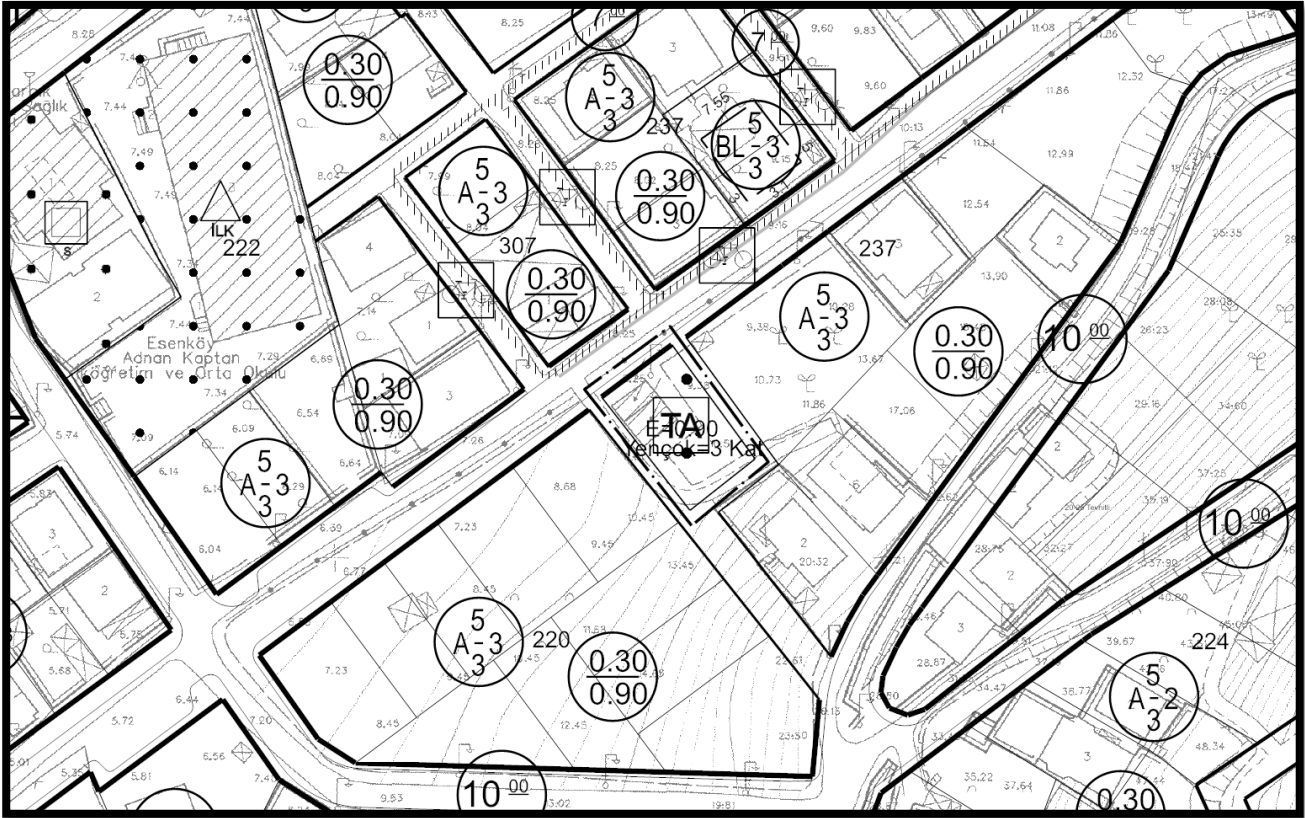
Planlamaya konu alanda haberleşme altyapısının kurulabilmesi için santral binasına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu doğrultuda büyüklüğü bir trafo alanı için oldukça fazla olan alan teknik altyapı alanı olarak plan değişikliğine konu edilmiştir.

**Tablo 1: Alan Dağılımı**

KULLANIMLAR	Meri İmar		Öneri İmar	
	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
<b>Trafo Alanı</b>	399,50	100	-	0
<b>Teknik Altyapı Alanı</b>	-	0	399,50	100
<b>PLANLAMA ALANI</b>	399,50	100,00	399,50	100,00

Şekil 9: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



## 5. PLAN HÜKÜMLERİ

1. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN TESİSLER, SANTRAL BİNASI YAPILABİLİR.  
BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL:0.90 YENÇOK:3 KATTIR. ÇEKME MESAFELERİ VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.
2. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, ESENKÖY 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.