YALOVA İLİ ÇINARCIK İLÇESİ ESENKÖY BELEDİYESİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ KISMİ İMAR PLANI REVİZYONU

KÖSE

KALİTENİN ÖLÇÜTÜ SİZE EMSALDİR

İÇİNDEKİLER

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 6
2.1. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET 6
2.2. PARSELLER ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA DURUMU 8
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE MEVCUT İMAR DURUMU 12
3.1. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 12
3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI 12
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI 14
4. PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI 18
5. PLAN HÜKÜMLERİ 20

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 İlişkin Genel Uydu Görüntüsü ve Ulaşım 5
Şekil 5: Planlama Alanına Yönelik Kadastral Durum 7
Şekil 6: 1 Numaralı Alanın Uydu Görüntüsü 8
Şekil 7 2 ve 3 Numaralı Alanın Uydu Görüntüsü 9
Şekil 8 4 Numaralı Alanın Uydu Görüntüsü 10
Şekil 9 5 Numaralı Alanın Uydu Görüntüsü 11
Şekil 10: Alanın 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu 12
Şekil 11: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 13
Şekil 12: 1 Numaralı Alana İlişkin Meri 11/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 14
Şekil 13 2 Numaralı Alana İlişkin Meri 11/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 15

Şekil 14 3 ve 4 Numaralı Alanlara İlişkin Meri 11/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 16

Şekil 15 5 Numaralı Alana İlişkin Meri 11/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 17

Şekil 17 1 Numaralı Alana İlişkin Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması 21

Şekil 18 2 Numaralı Alana İlişkin Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması 22

Şekil 19 3 ve 4Numaralı Alana İlişkin Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması 23

Şekil 20 5 Numaralı Alana İlişkin Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması 24

TABLOLAR

Tablo 1 Mülkiyet Durumu 6

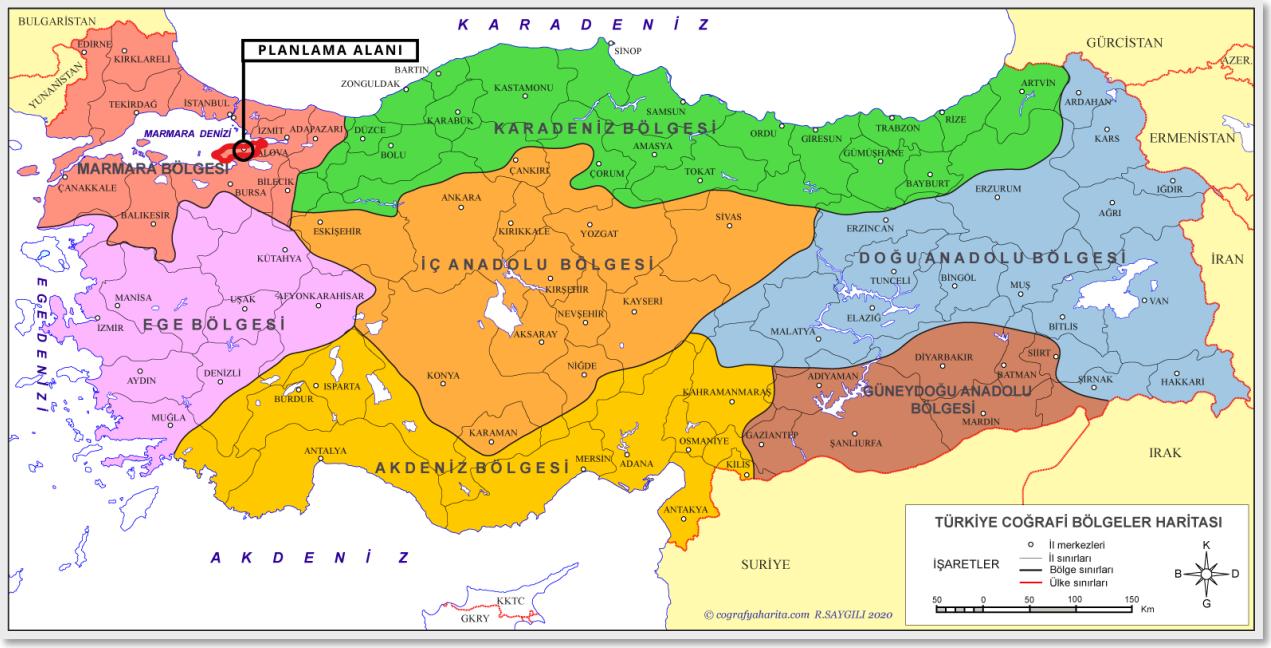
Tablo 2: Alan Dağılımı 19

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.

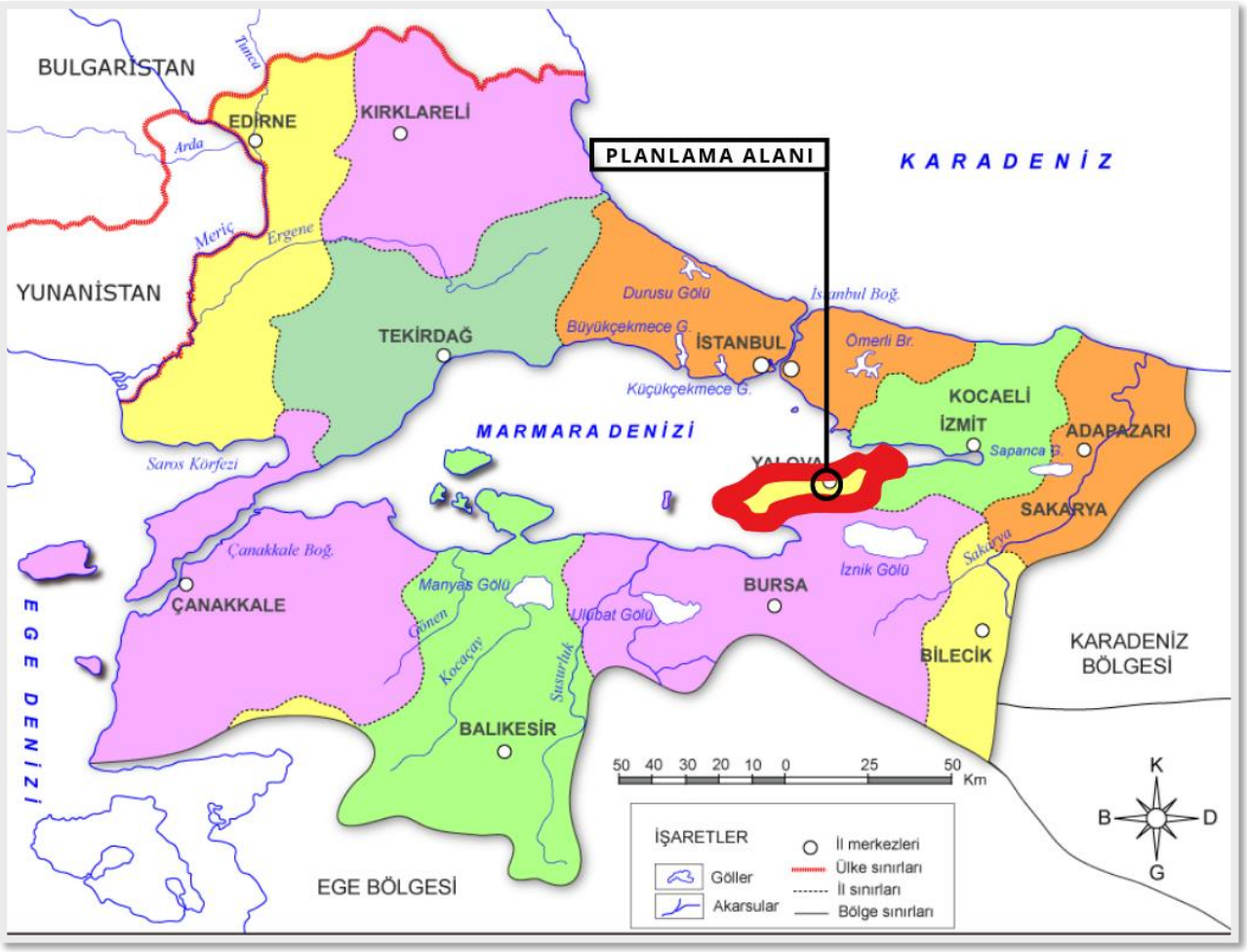
Şekil 1: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri



Yalova, 39–40 Kuzey enlemi, 29–61 Doğu boylamları arasında olup denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metredir. 847 km^2'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



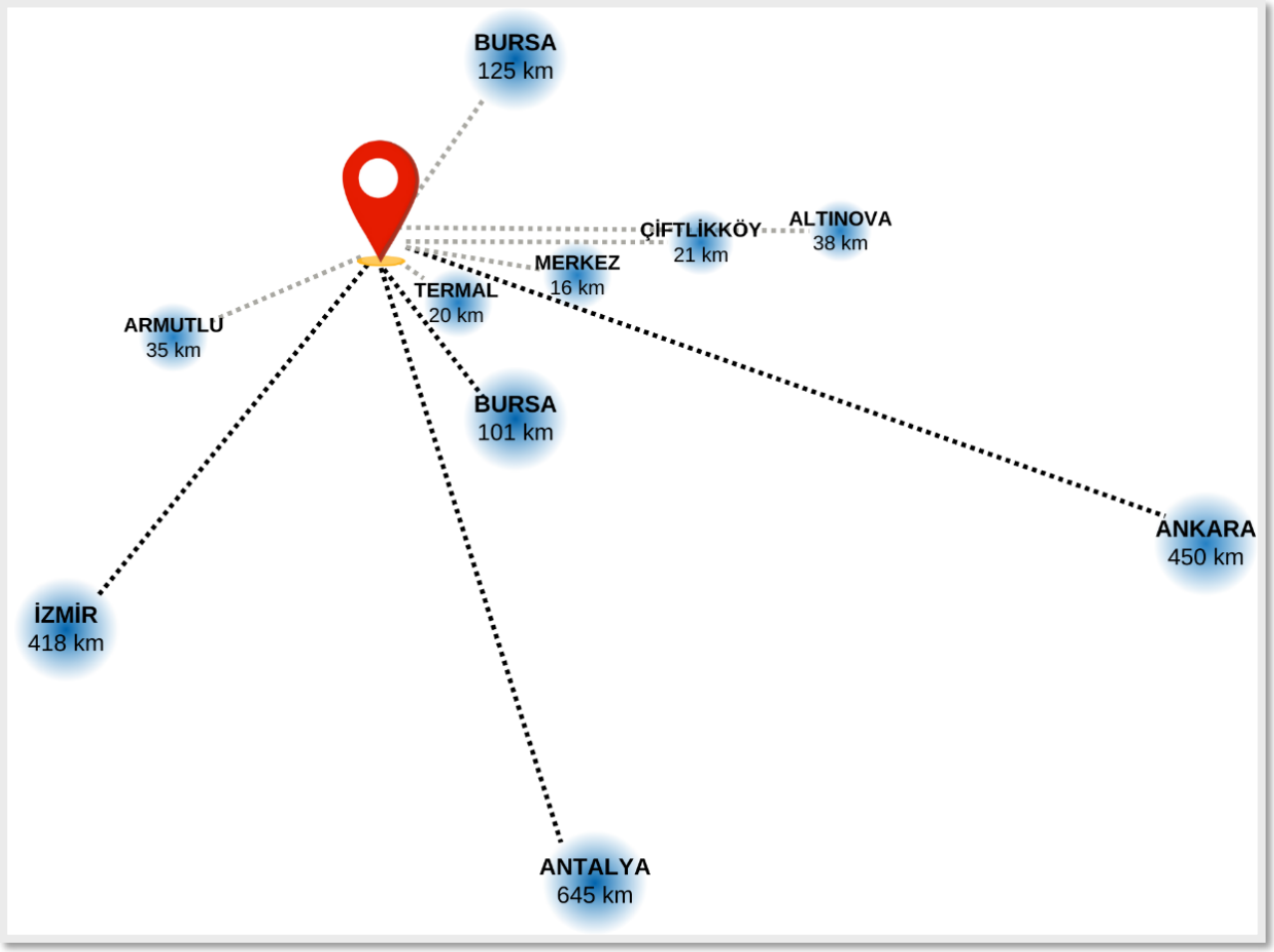
Söz konusu planlama alanı Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Esenköy beldesinde yer almaktadır.

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.

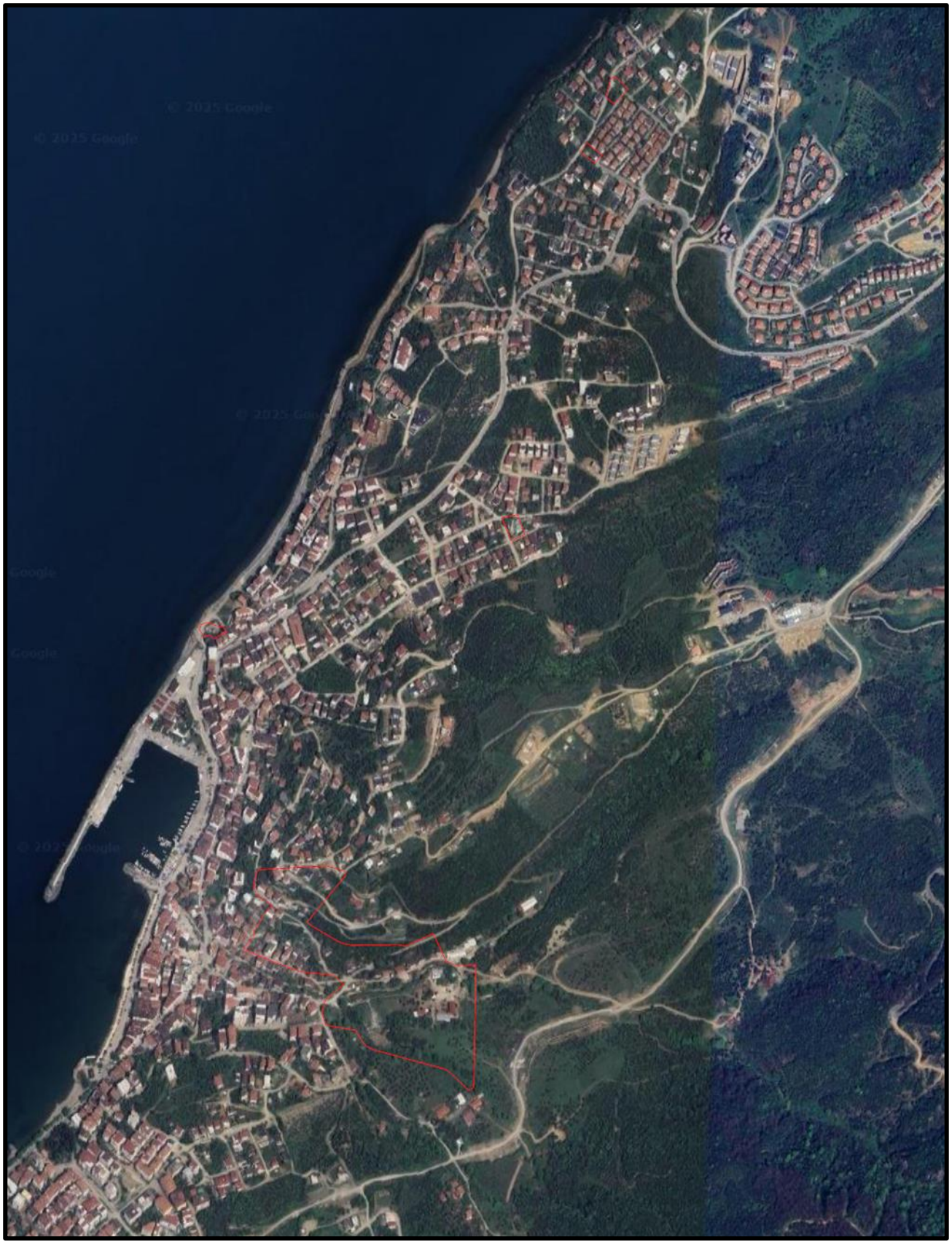
Esenköy Beldesinin ise diğer ilçeler ile ülke ve bölge içindeki bazı kent merkezlerine olan karayolu uzaklıkları Şekil 3'te verilmiştir.

Şekil 3: Önemli Merkezlere Uzaklıklar



Plan değişikliğine konu 284 ada 184 sayılı parsele ulaşım, Yalova Caddesi'nden sağlanmaktadır. Diğer parseller köy içerisinde bulunmakta olup tali yollar üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir.

Şekil 4: Planlama Alanına İlişkin Genel Uydu Görüntüsü ve Ulaşım



2. MÜLKİYET VE YAPILAŞMA DURUMU

2.1. KADASTRAL DURUM ve MÜLKİYET

İmar Planı Değişikliği, Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Esenköy beldesinde bulunan 284 ada 284 parselin bir kısmı (69082,68 m^2) ile 224-234 parseller, 256 ada 3 parsel, 223 ada 2 parsel, 289 ada 3 parsel ve 341 ada 12 sayılı parseller ile bu parseller arasındaki kadastral boşlukları kapsamaktadır.

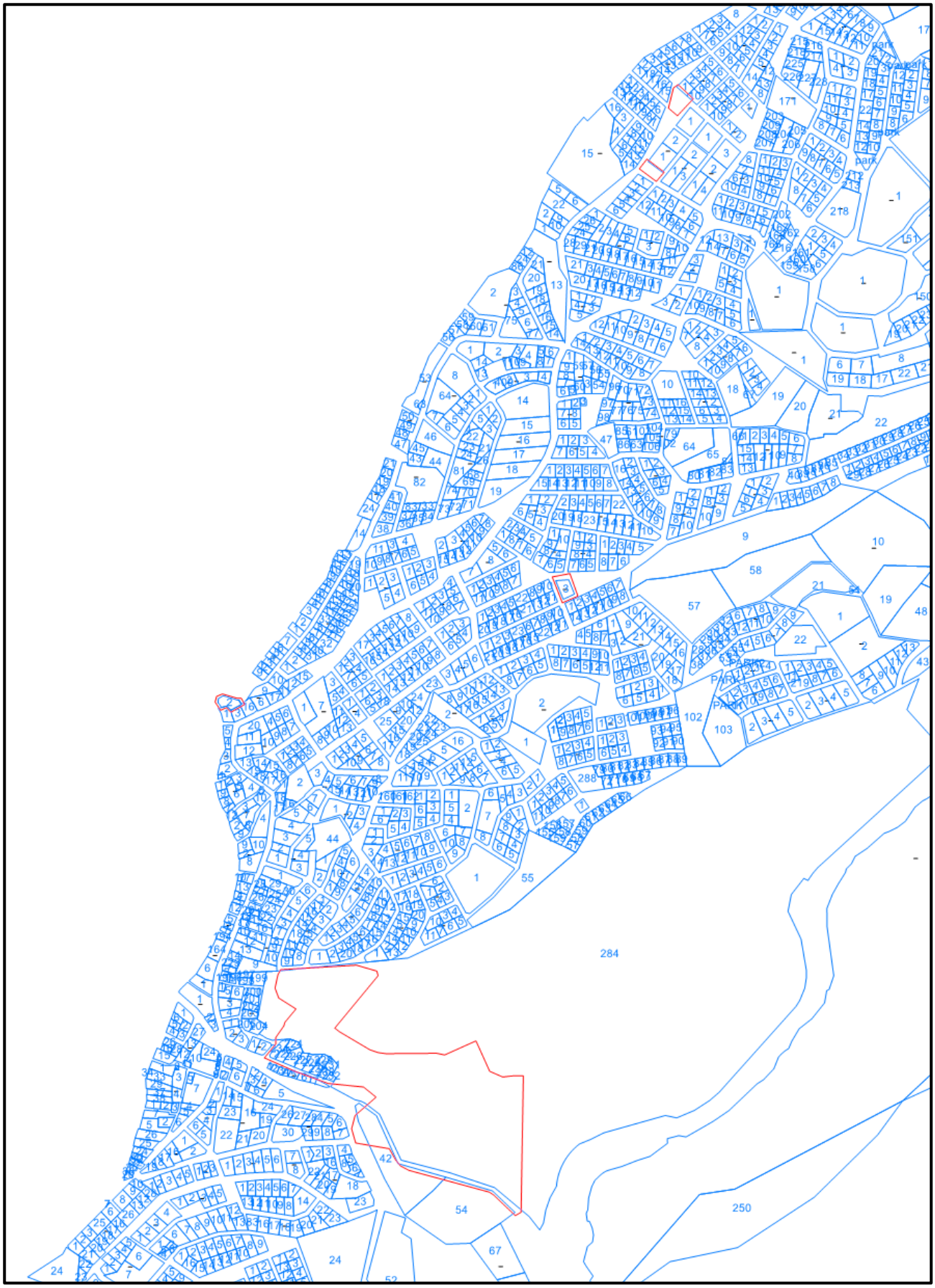
Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü yaklaşık 7,8 hektardır.

Alanlara ilişkin mülkiyet ve nitelik durumu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1 Mülkiyet Durumu

Ada/Parsel	Tapu Alanı (m^2)	Nitelik	Malik
284/224	260,44	Arsa	Şahıs
284/225	295,55	Ev ve Arsa	Şahıs
284/226	545,00	Arsa	Şahıs
284/227	368,61	Arsa	Şahıs
284/228	503,28	Arsa	Şahıs
284/229	242,84	Ev ve Arsa	Şahıs
284/230	262,08	Ev ve Arsa	Şahıs
284/231	281,41	Arsa	Şahıs
284/232	134,05	Arsa	Şahıs
284/233	202,66	Ev ve Arsa	Şahıs
284/234	405,05	Ev ve Arsa	Şahıs
284/284 (Kısmen)	62.260,60	Zeytinlik Kestanelik ve Tarla	Şahıs
256/3	570,53	Arsa	Türkiye Diyanet Vakfı
223/2	527,44	Arsa	Belediye Hizmet Alanı
289/3	410,92	Arsa	Belediye
341/12	359,56	Arsa	Belediye
Toplam	**67.710,36**		

Şekil 5: Planlama Alanına Yönelik Kadastral Durum



2.2. PARSELLER ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA DURUMU

İmar Planı Değişikliği hazırlanan alanda konut amaçlı yapılaşmalar ile mezarlık alanı bulunmaktadır.

Şekil 6: 1 Numaralı Alanın Uydu Görüntüsü

Şekil 7 2 ve 3 Numaralı Alanın Uydu Görüntüsü

Şekil 8 4 Numaralı Alanın Uydu Görüntüsü

Şekil 9 5 Numaralı Alanın Uydu Görüntüsü

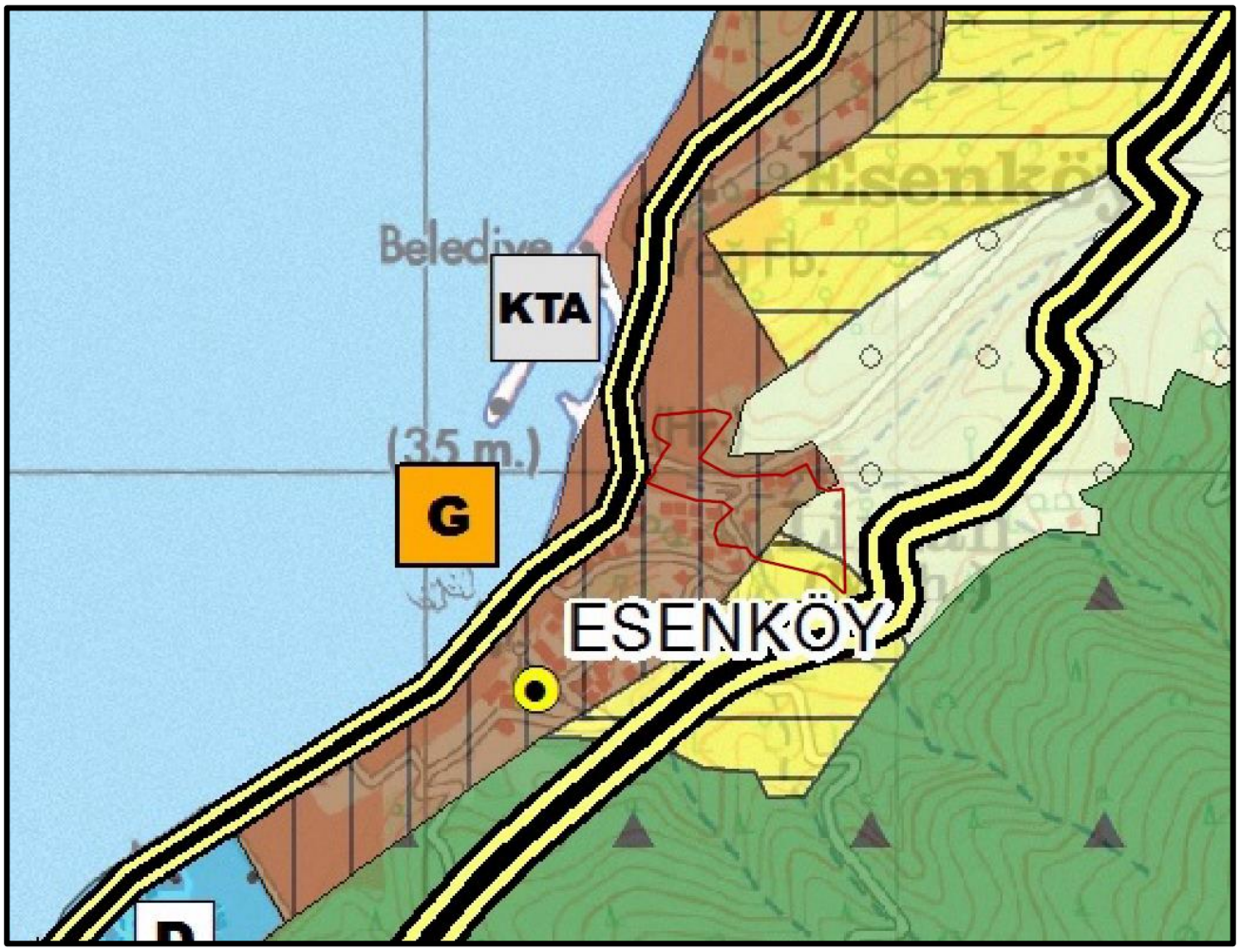
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE MEVCUT İMAR DURUMU

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.

Plan değişikliği alanı, Yalova 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan, Kentsel Gelişme Alanı ile Tarım Arazisi kullanımında yer almaktadır.

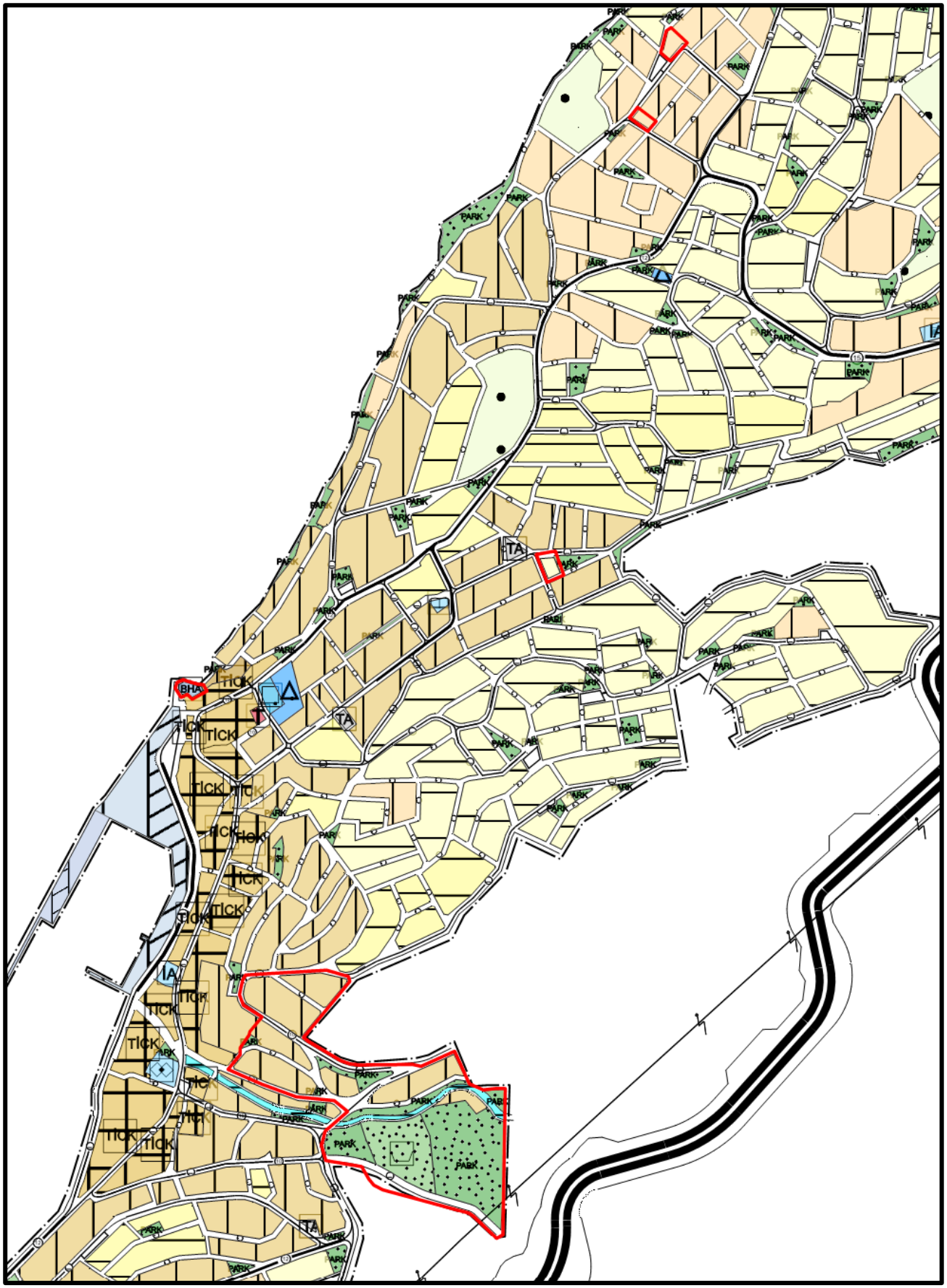
Şekil 10: Alanın 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu



3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

Söz konusu plan değişikliği alanı, Esenköy 1/5000 Ölçekli İlave – Revizyon Nazım İmar Planında az ve orta yoğun yerleşik konut alanı ile az ve orta yoğun gelişme konut alanı, belediye hizmet alanı, mezarlık alanı ve park kullanımlarını içermektedir.

Şekil 11: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

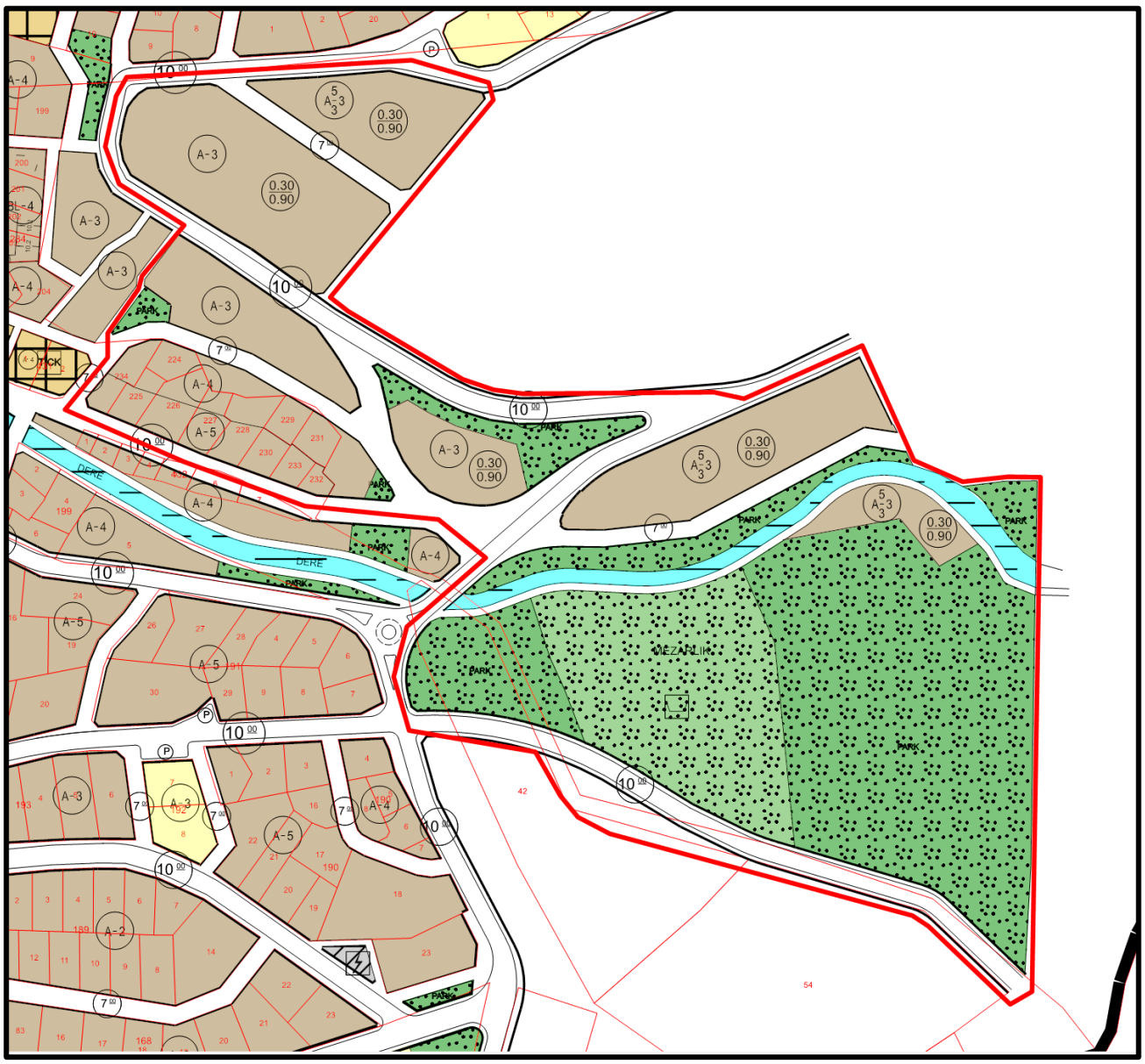


3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

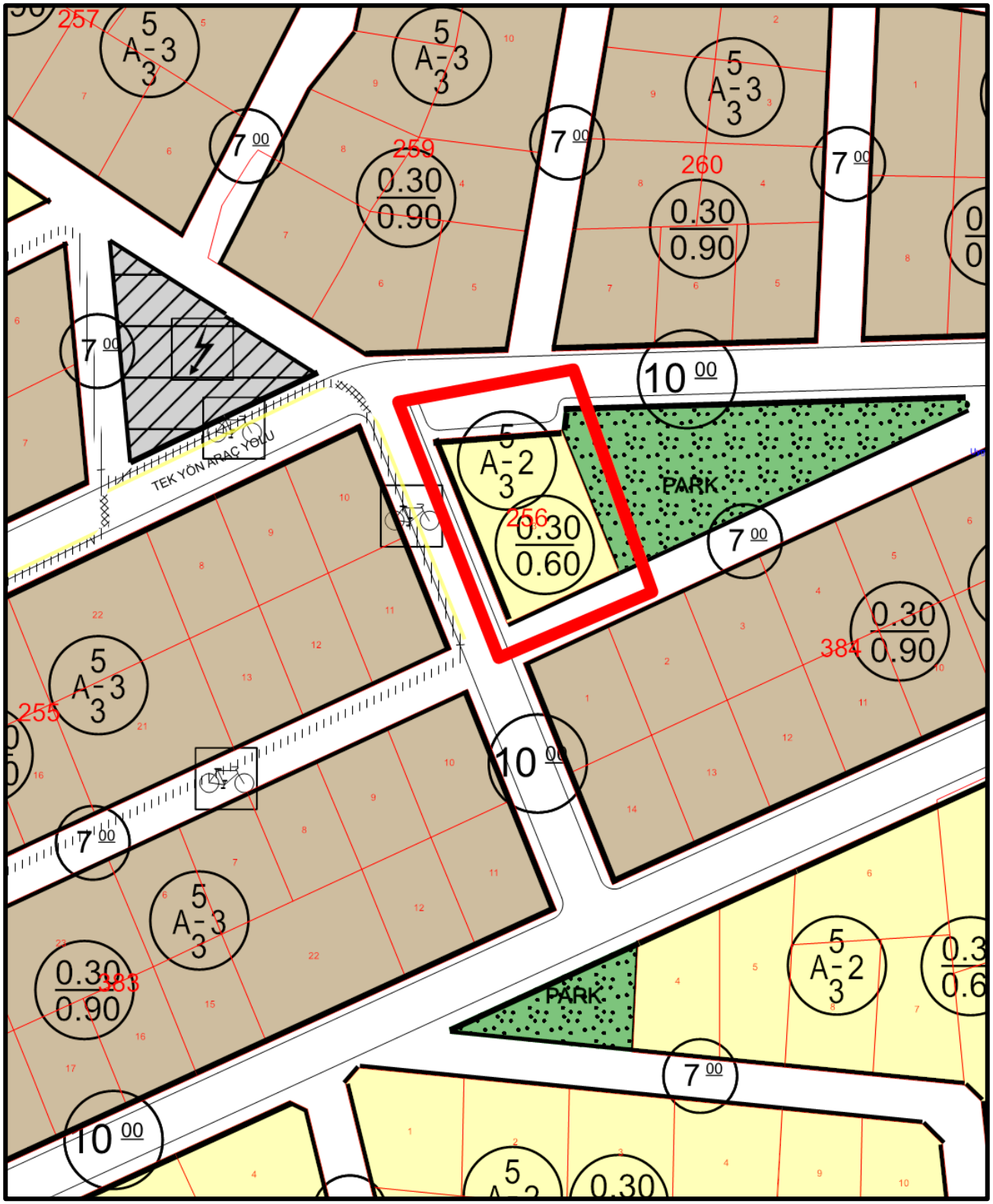
Plan değişikliğine konu alanlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, yerleşik konut alanı, gelişme konut alanı, park alanı, mezarlık, belediye hizmet alanı kullanımlarını içermektedir.

Her bir alana ilişkin meri imar planı görüntüsü aşağıda verilmiştir.

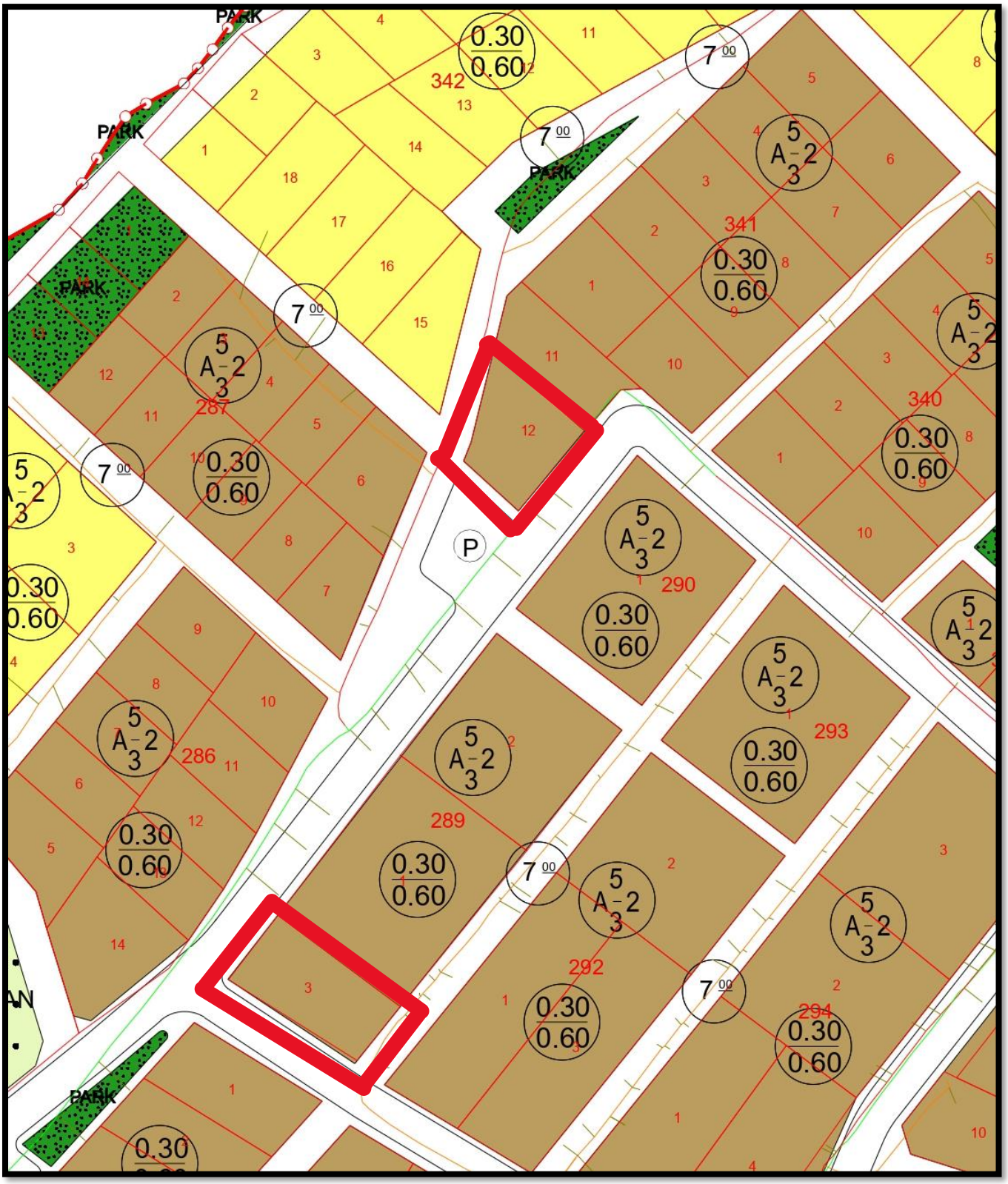
Şekil 12: 1 Numaralı Alana İlişkin Meri 11/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



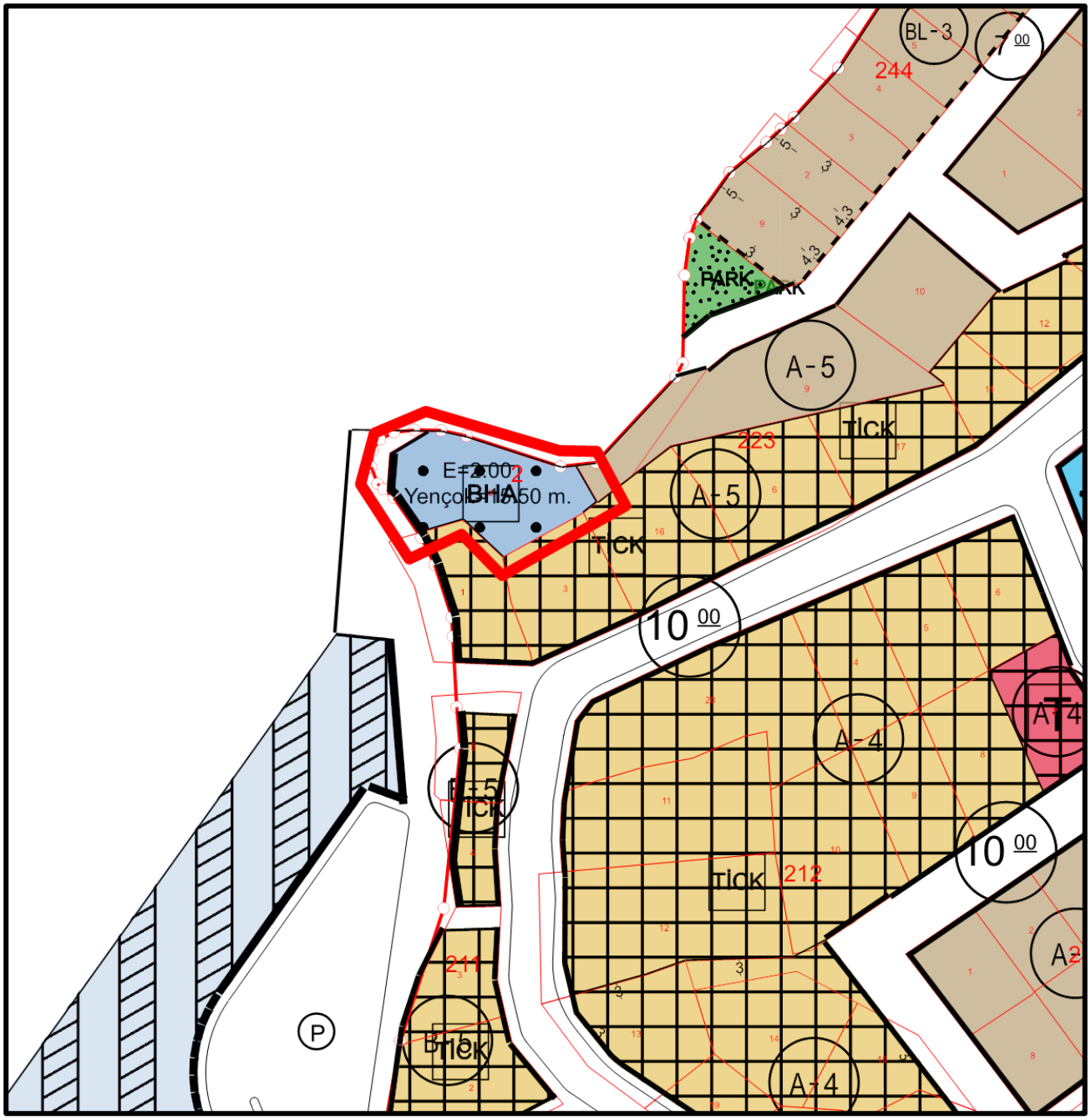
Şekil 13 2 Numaralı Alana İlişkin Meri 11/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 14 3 ve 4 Numaralı Alanlara İlişkin Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 15 5 Numaralı Alana İlişkin Meri 11/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



4. PLAN GEREKÇESİ ve PLAN KARARLARI

Söz konusu plan değişikliği; Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Esenköy beldesi sınırları içerisinde yer alan 284 ada 284 parselin bir kısmı, 223 ada 2 parsel, 289 Ada 3 parsel, 341 Ada 12 parsel, 256 Ada 3 parsel ile kadastral yolları içermekte olup yaklaşık 7 ha büyüklüğündedir.

Parseller özel, belediye ve diyanet vakfı mülkiyetindedir.

Plan değişikliklerinin ana gerekçesi başta fiili kullanıma uygun yeniden düzenlemelerin sağlanabilmesi ve özellikle 284 ada 284 parselin 1985 yılından bugüne kadar imara konu edilen bölümünde düzenleme ortaklık payının yasal üst sınır olan %45'in oldukça üzerinde olmasıdır.

284 ada 284 sayılı parselin geçmişte mülkiyet sahibi tarafından tarımsal amaçlı kullanıldığı, mülkiyet sahibinin vefatını takiben parsel bütünlüğünün korunamadığı ve alanın farklı kişiler tarafından fiilen kullanılmaya başlandığı anlaşılmaktadır. Zaman içerisinde alanda, resmi plan ve mülkiyet düzenlemeleri tamamlanmadan konut amaçlı yapılar inşa edilmiş; parsel içerisinde ayrıca mezarlık kullanımı oluşmuştur. Bu durum, mevcut yerleşim dokusu ile yürürlükteki imar planı kararları arasında uyumsuzluklara neden olmuştur.

Şahıs mülkiyetinde bulunan parsel üzerinde fiili durumda konut amaçlı yapılaşmaların ve mezarlık alanının bulunduğu, bu yapılaşmaların uzun yıllardır kullanımda olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durumun plan kararlarıyla bütünleştirilmesi, alandaki fiili kullanımların imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilmesi ve uygulamada yaşanan mülkiyet ve planlama sorunlarının giderilmesi amacıyla imar planı değişikliğinin hazırlanması gereği ortaya çıkmıştır.

Bunun yanı sıra plan değişikliğine konu 223 ada 2 sayılı parsele ilişkin 2024 yılında yapılan trampa işlemi mahkeme kararı ile iptal edilmiş parselin eski malikine iade edilmesi kararı verilmiştir. Bu doğrultuda planda belediye hizmet alanı olarak görünen parsel tekrar eski kullanımı olan konut alanına dönüştürülmüştür.

Buna karşılık 289 Ada 3 parsel, 341 Ada 12 parsel konut alanından park alanına dönüştürülmüştür. 256 Ada 3 parsel ise fiili kullanımına uygun olarak cami alanına dönüştürülmüş böylelikle de artan konut alanına hizmet edecek donatı alanı karşılanmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan imar planı değişikliği ile; mevcut yerleşim dokusunun plan kararlarıyla uyumlu hale getirilmesi, alan kullanım kararlarının netleştirilmesi ve uygulamaya yönelik belirsizliklerin ortadan kaldırılması amaçlanmaktadır.

Tablo 2: Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMLARI	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	Alan (m^2)	Oran (%)	Alan (m^2)	Oran (%)
YERLEŞİM ALANI	23207.68	29.80%	19221.48	24.68%
GELİŞME KONUT ALANI	570.53	0.73%	11196.99	14.38%
CAMİ ALANI	0	0.00%	570.53	0.73%
BELEDİYE HİZMET ALANI	527.44	0.68%	0	0.00%
PARK ALANI	23175.11	29.75%	20195.32	25.93%
MEZARLIK ALANI	8287.8	10.64%	4126.35	5.30%
DERE	1944.11	2.50%	1944.11	2.50%
KADASTRAL BOŞLUK	10180.29	13.07%	0	0.00%
YOL	9997.69	12.84%	20861.2	26.78%
TOPLAM	77890.65	100.00%	77890.65	100.00%

Planlama alanına ilişkin meri imar planı kararları ile sahadaki fiili durumun örtüşmediği, şahıs mülkiyetindeki parsel üzerinde uzun yıllardır konut amaçlı yapılaşmalar ile mezarlık kullanımının fiilen bulunduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda hazırlanan imar planı değişikliği ile mevcut yapılaşmaların planlı hâle getirilmesi, kullanım kararları arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi ve alanın bütüncül bir planlama yaklaşımı çerçevesinde düzenlenmesi amaçlanmıştır.

Bu doğrultuda, meri imar planında %29,80 oranında (23.207.68m^2) yer alan *meskun yerleşim alanı* kullanımı, öneri imar planında %24,68 oranına (19.221,48 m^2) düşürülerek yeniden düzenlenmiştir.

Azalan yerleşim alanı miktarının bir kısmı, alanın gelişme potansiyeli ve mevcut yapılaşma eğilimleri dikkate alınarak %14,38 oranında (11.196,99 m^2) *gelişme konut alanı* olarak planlanmıştır. Böylece mevcut yerleşik konut alanları ile gelişme alanları arasında plan bütünlüğü sağlanması hedeflenmiştir.

Meri imar planında %29,75 oranında (23.175,11 m^2) yer alan *park alanı* kullanımı, öneri imar planında %25,93 oranında (20.196,32 m^2) korunarak planlanmış; alanın donatı dengesinin devamlılığı gözetilmiştir.

Meri imar planında %12,00 oranında (8.287,80 m²) yer alan *mezarlık alanı* kullanımı ise, öneri imar planında %5,97 oranında (4.126,35 m²) olarak düzenlenmiştir. Bu düzenleme, mezarlık alanının fiili sınırları ve mevcut kullanım durumu dikkate alınarak gerçekleştirilmiş, planlama alanı içerisindeki mekânsal uyum ve kullanım sürekliliği esas alınmıştır.

Planlama alanı içerisinden geçen *dere alanı* aynen korunmuştur. *Yol alanları* ise meri imar planında %12,84 oranında (9.997,69 m²) iken, öneri imar planında kadastral boşlukların da eklenmesiyle %26,78 oranına (20.861,20 m²) getirilmiş; mevcut kadastral yollar ve fiili ulaşım ilişkileri doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.

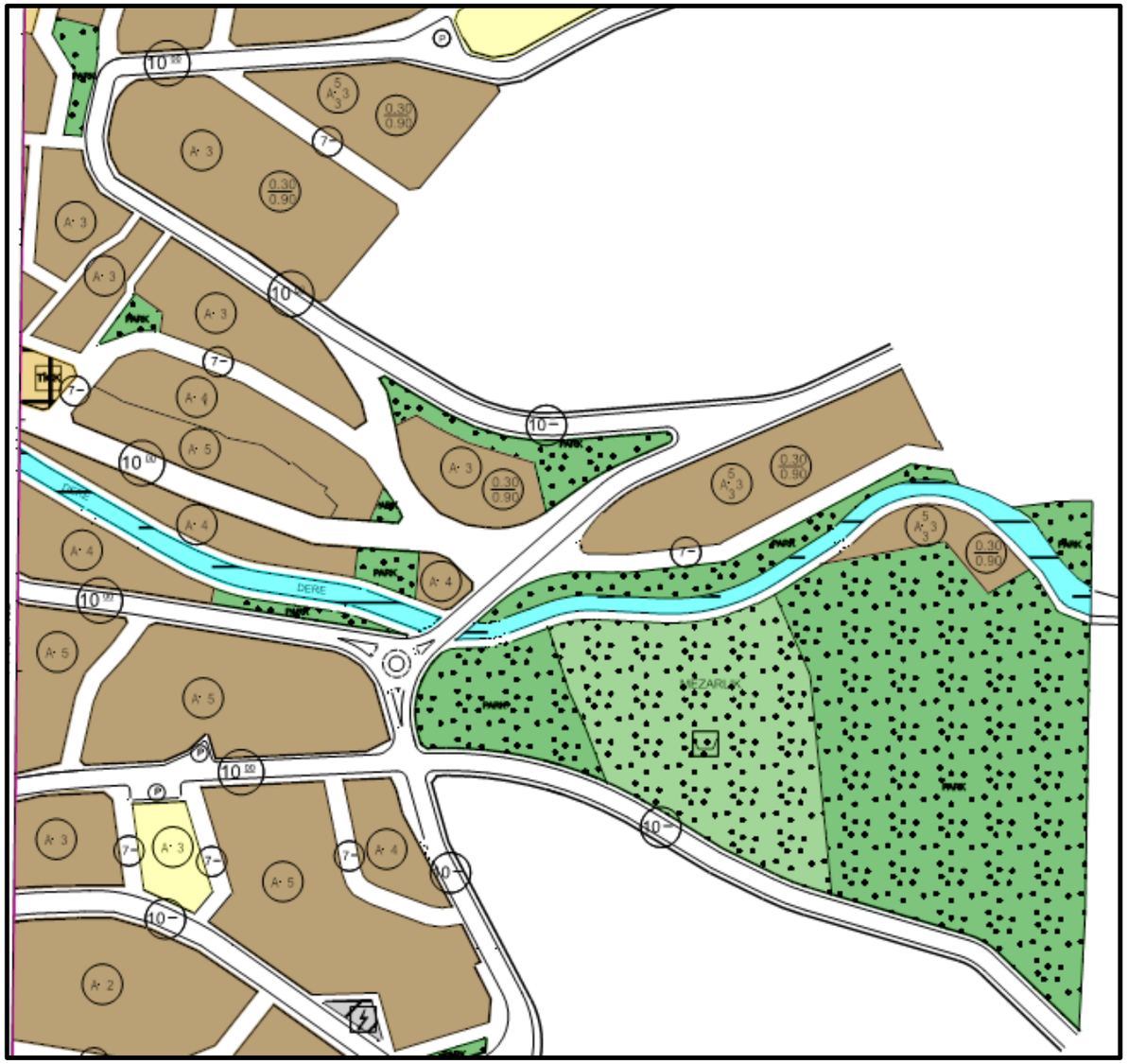
Toplam 7,78 hektar (77.890,65 m²) büyüklüğündeki planlama alanında, meri ve öneri imar planı alan büyüklükleri sabit tutulmuş; kullanım kararları, mevcut yapılaşmalar, mülkiyet durumu ve sahadaki fiili kullanım göz önünde bulundurularak yeniden dağıtılmıştır.

5. PLAN HÜKÜMLERİ

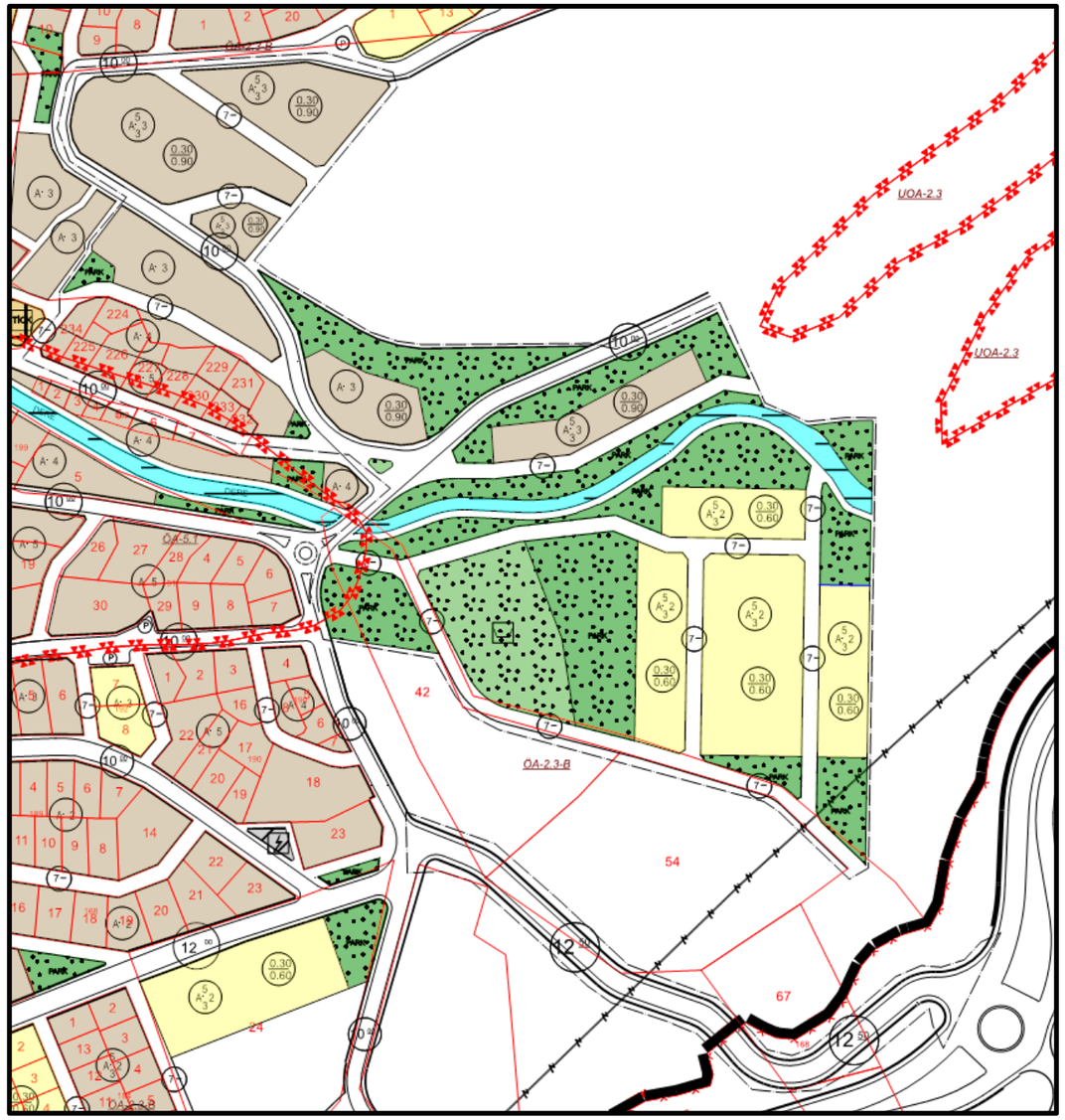
1. Belirtilmeyen hususlarda, Esenköy 1/1.000 Ölçekli İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.

Şekil 16 1 Numaralı Alana İlişkin Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması

Mevcut Plan

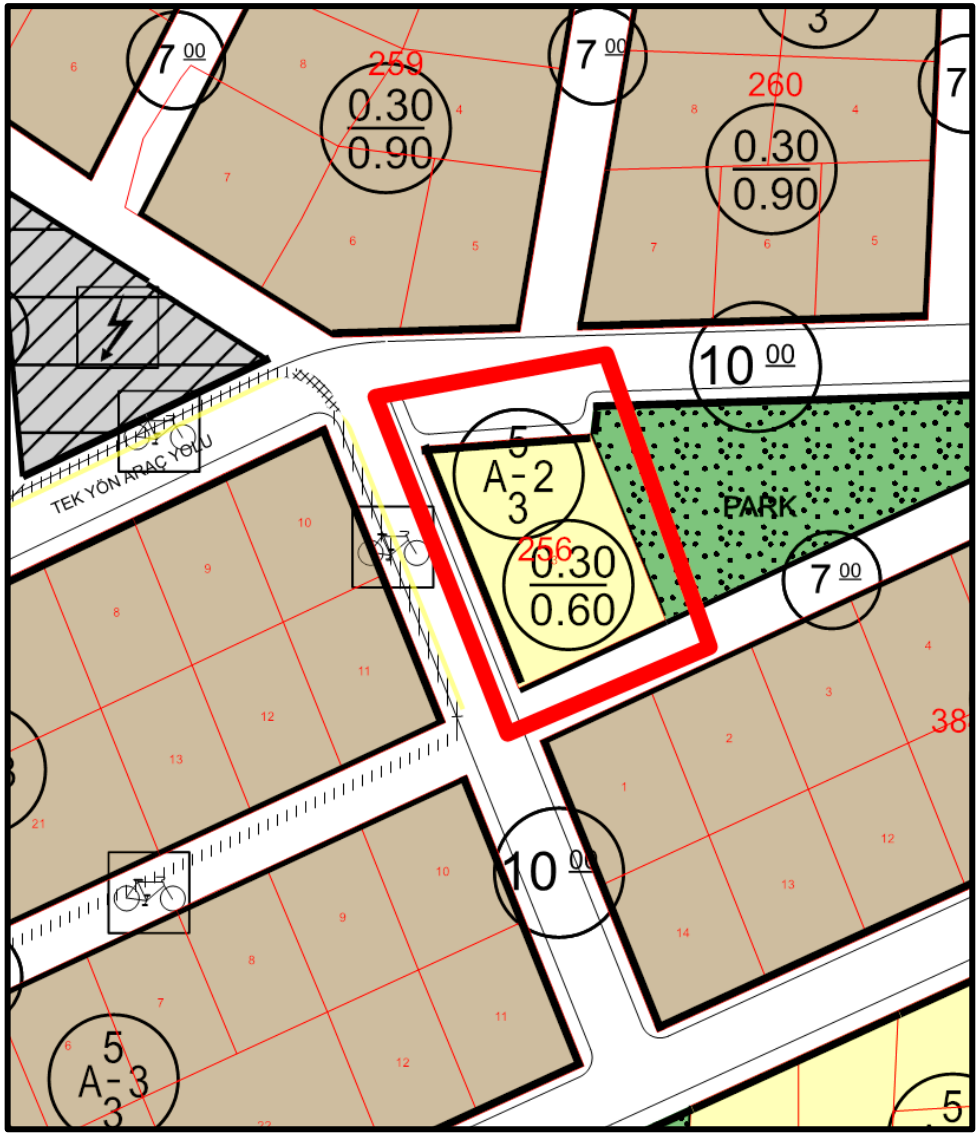


Öneri Plan

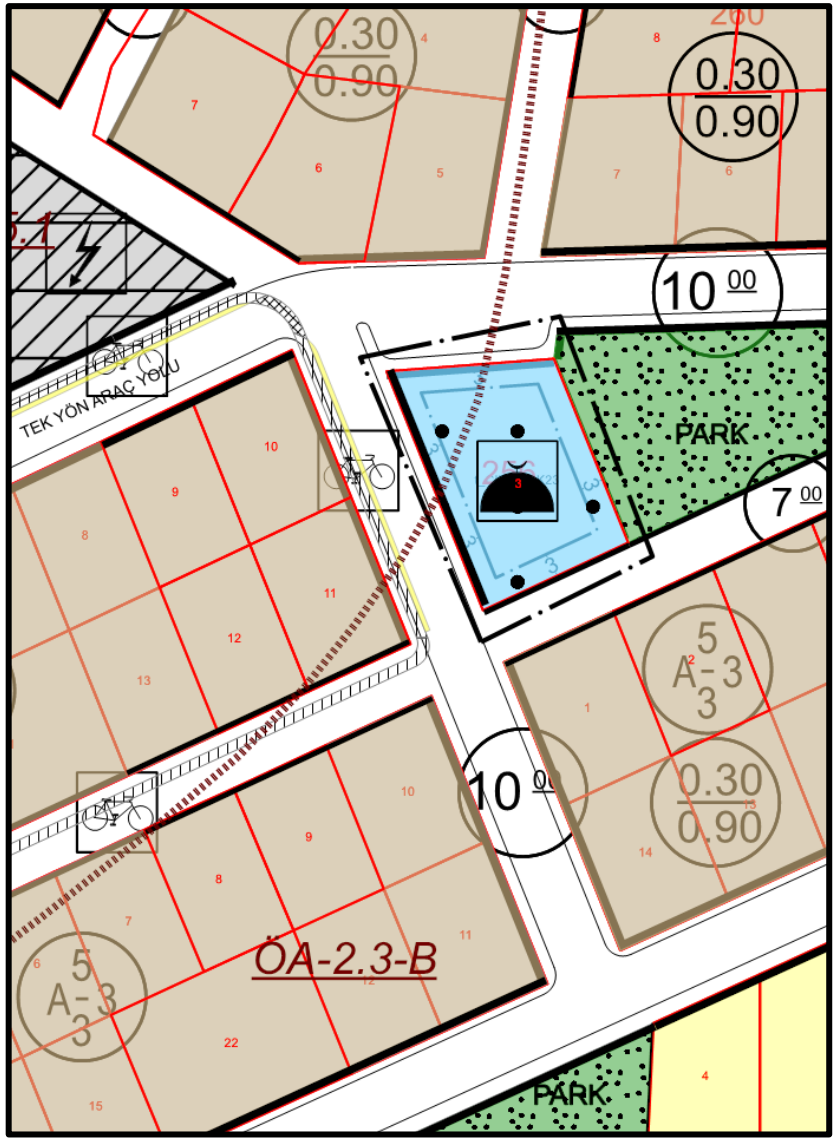


Şekil 17 2 Numaralı Alana İlişkin Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması

Mevcut Plan

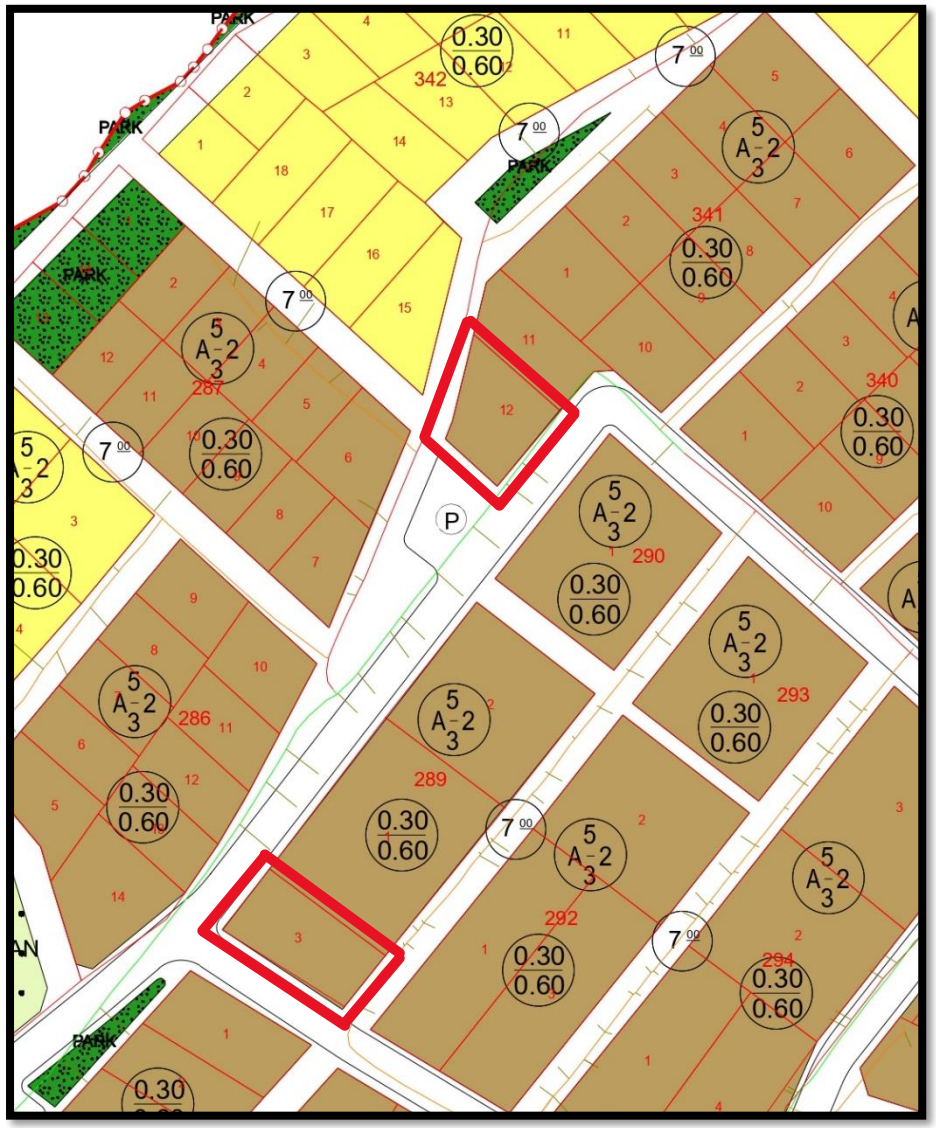


Öneri Plan

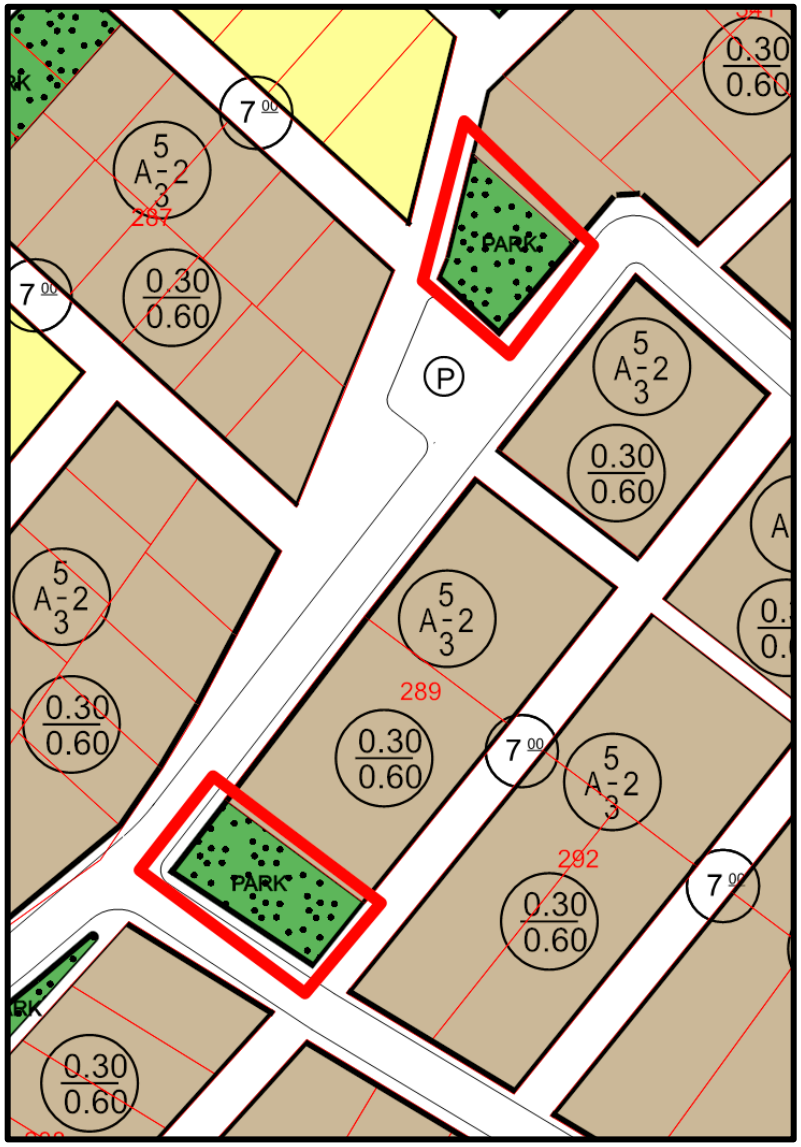


Şekil 18 3 ve 4 Numaralı Alana İlişkin Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması

Mevcut Plan

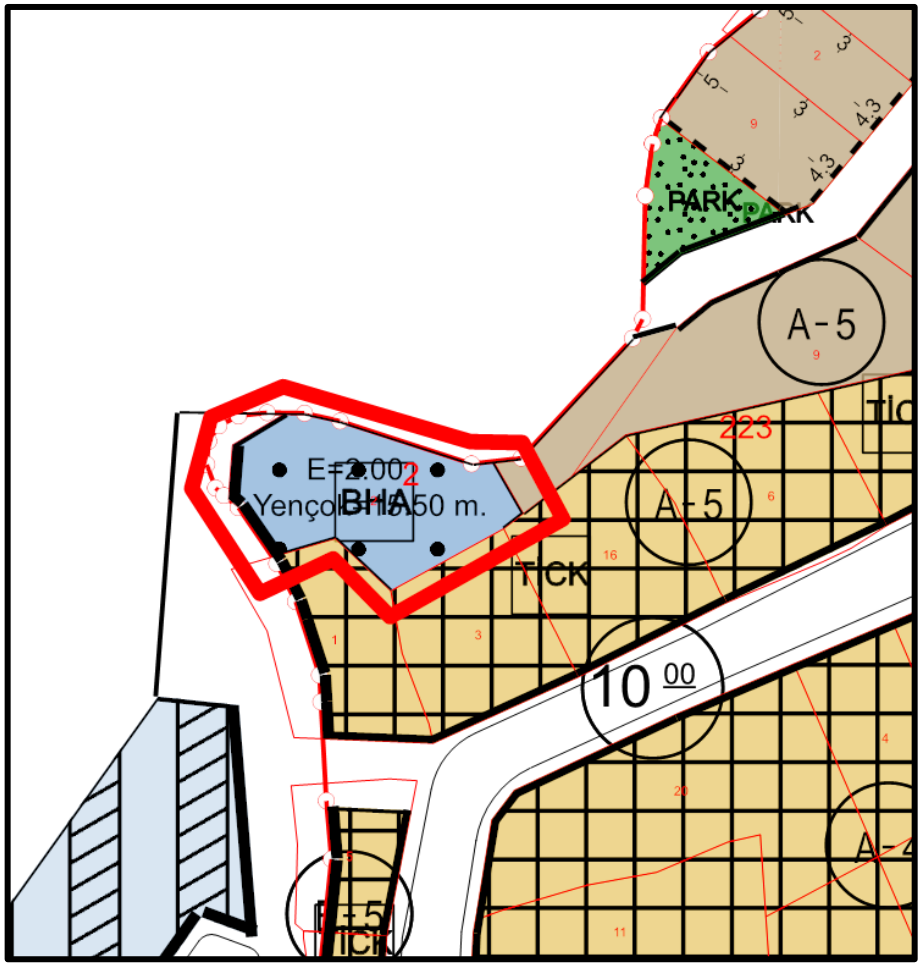
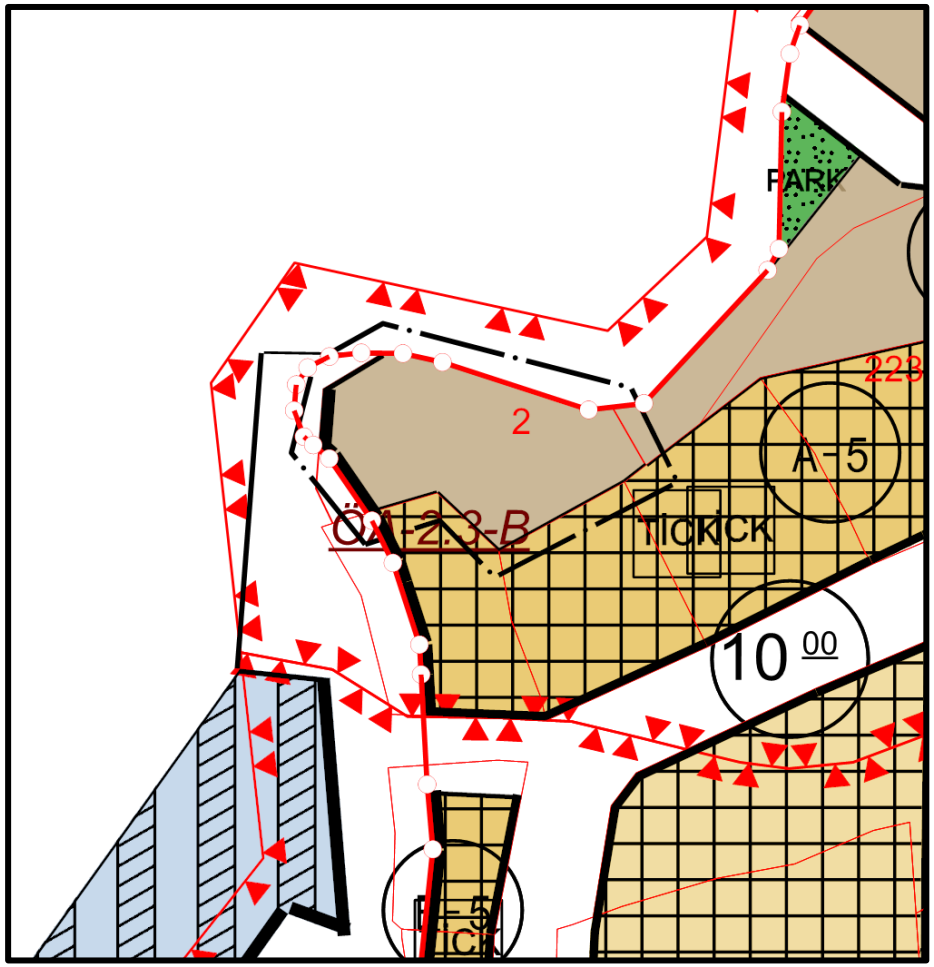


Öneri Plan



Şekil 19 5 Numaralı Alana İlişkin Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Karşılaştırması

Mevcut Plan



Öneri Plan