

**Çiftlikköy (Yalova)
(Siteler Mahallesi)
(390 Ada 3-4 Parsel)
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
ve
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
Açıklama Raporu**

2025



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

Çiftlikköy (Yalova)
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 6: Yalova 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	3
Resim 7: Çiftlikköy 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
Resim 8: Çiftlikköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	5
Resim 10: Çiftlikköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	7

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, GEREKÇESİ ve YASAL DAYANAĞI

Bu plan değişikliğinin amacı Yalova ili, Çiftlikköy İlçesi, Siteler Mahallesi G22-C-07-C ve G22-C-07-C-1-B nolu imar planı paftalarında yer alan 390 Ada 3-4 parselleri kapsayan yapı adasının yeniden düzenlenmesidir.



Resim 1: Kadastro Yapısı

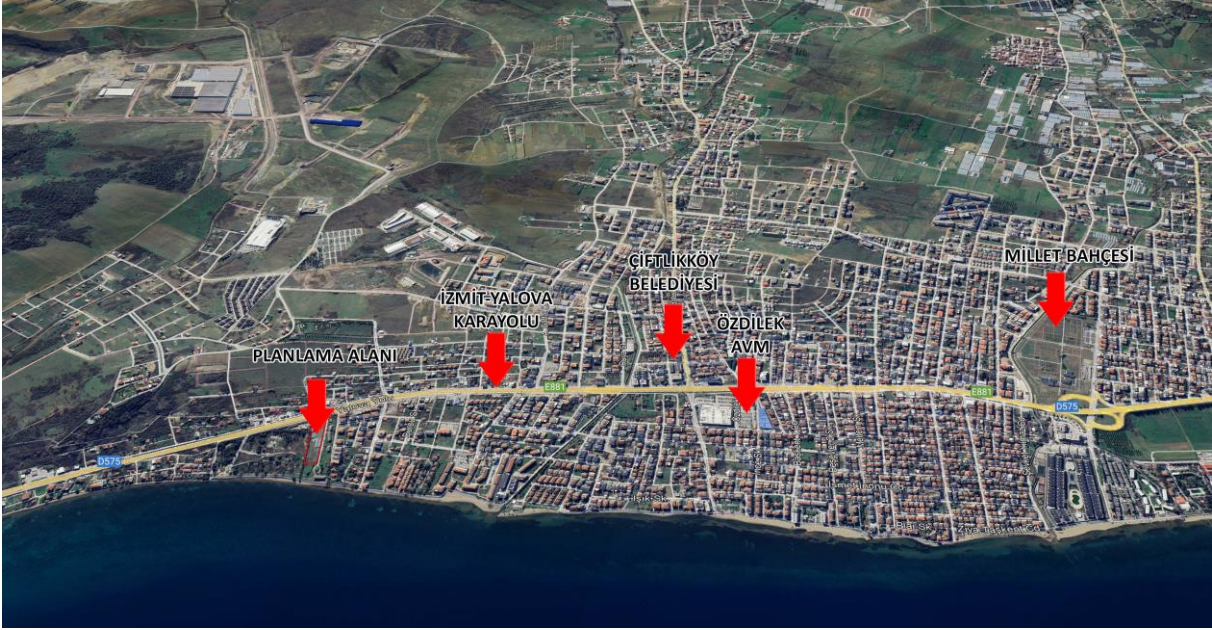
Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddesine dayanılarak 05.12.2004 tarih ve 219 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Yürürlükteki imar planında 390 Ada 3-4 numaralı parseller **Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı ve Çocuk Bahçesi Alanı** olarak planlanmıştır. Yapılaşma şartları da **Ayrık Nizam 4 Kat Kaks: 1.60 Ön Bahçe 5 metre Yan Bahçe 3 metre** olarak belirlenmiştir. Mevcut kadastro yapısına bakıldığında dar ve uzun parseller bulunmaktadır. Bunun sonucunda imar planı ile yapılaşma imkanı verilen parsellerin verimliliği sağlanamamaktadır. 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, Çiftlikköy ilçesi, Siteler mahallesinde bulunan 390 Ada 3-4 numaralı parselleri kapsamaktadır. Çalışma alanı yaklaşık olarak 10,341 m² yüzölçümüne sahiptir. Planlama alanı Siteler mahallesinde Yalova-İzmit Karayolu üzerinde yer almaktadır. Bu alan Çiftlikköy Kaymakamlığına 1.8 km., Çiftlikköy Belediyesine 1.6 km. ve Özdilek Alışveriş Merkezine 1.4 km., mesafede ilçe merkezinin doğusunda konumlanmaktadır. Bölge genel olarak gelişme konut alanı olup 4 katlı yapılar bulunmaktadır.



Resim 2: Genel Konum



Resim 3: Planlama Alanı

3. MÜLKİYET DURUMU

Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Siteler mahallesi 690 Ada 3-4 parseller şahıs mülkiyetinde bulunmaktadır.

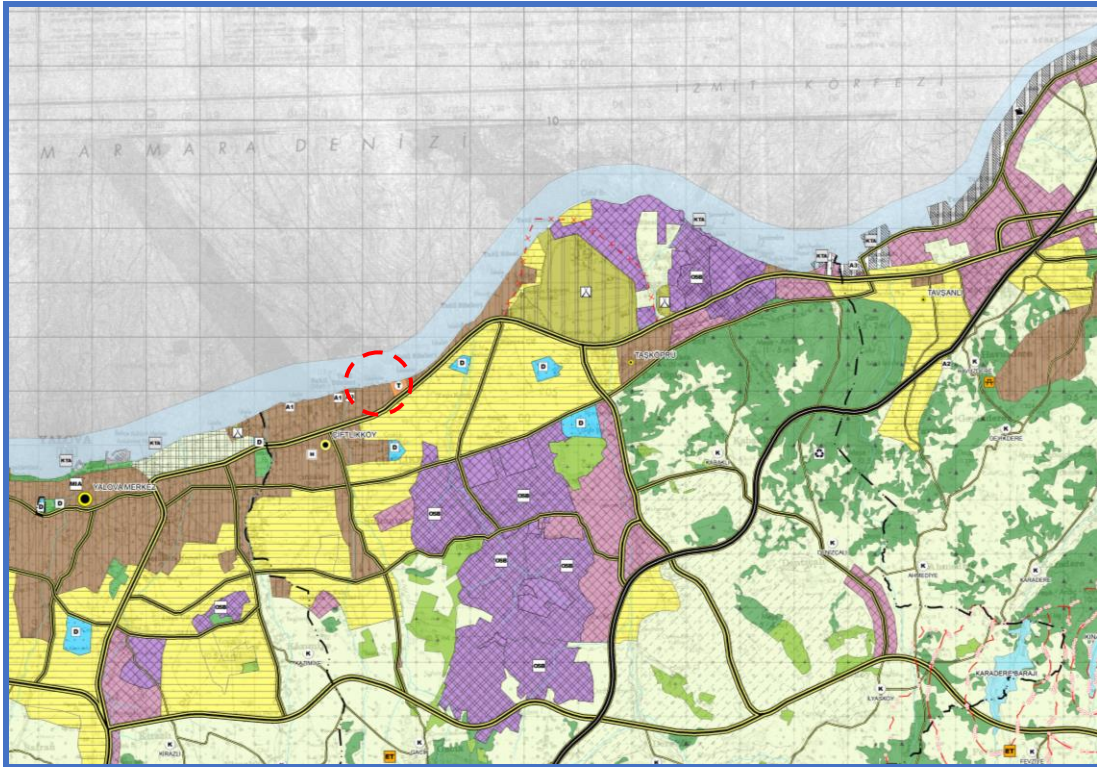
4. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT DURUMU

Planlama alanını kapsayan 16.06.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu sonuçlarına göre planlama alanı, “Önlemlen Alanlar 1.1. (ÖA.1-1):” kapsamında yer almaktadır.

5. PLANLAMA SÜRECİ

5.1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Siteler Mahallesi 390 ada 3-4 parsel Yalova 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında olup “Kentsel Meskun Alan” 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 artırıcı 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.

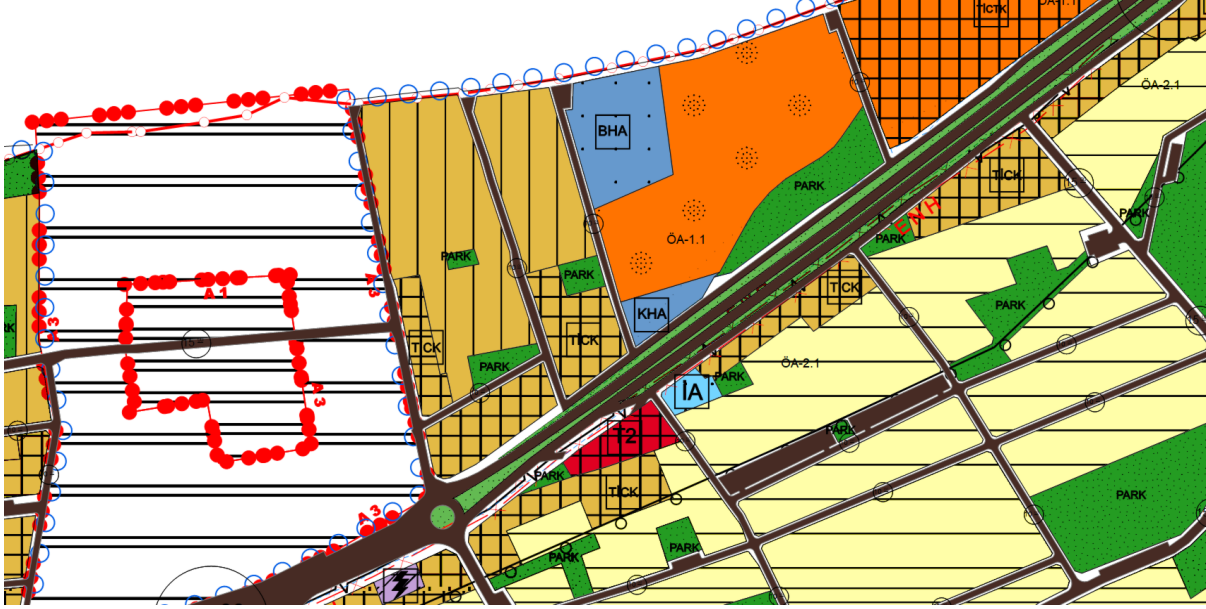
8.3.1.5. Kentsel yerleşim alanlarındaki yoğunluk dağılımı, kentsel yerleşim alanları için bu çevre düzeni planında belirlenmiş olan nüfus kabulü esas olmak üzere alt ölçekli planlarda yapılacaktır. Alt ölçekli planlarda belirlenen nüfuslar, yerleşimler için bu çevre düzeni planında belirlenen 2035 yılı 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 ULASIM
--- İLÇE SINIRI	MA MERKEZİ İŞ ALANI	KARAYOLLARI
PLANLAMA SINIRLARI	M TALİ MERKEZ	ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
PLAN ONAMA SINIRI	SA SANAYİ VE DEPOLAMA BÖLGESİ	BİRİNCİ DERECE YOL
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI	K KENTSEL SERVİS ALANI	İKİNCİ DERECE YOL
İDARİ MERKEZLER	T TERCİHLİ KULLANIM BÖLGESİ	ÜÇÜNCÜ DERECE YOL
İL MERKEZİ	T TURİZM BÖLGESİ	DENİZ YOLLARI
İLÇE MERKEZİ	G GÜNÜBÜRLİK TURİZM	T TERSANE
BELDE MERKEZİ	ET EKOTURİZM	K KİYİ TESİSLERİ ALANI
ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI	ST SAĞLIK TURİZMİ	ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA
TURİZM MERKEZİ KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ	YT YAYLA TURİZMİ	BORU HATTI
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK KORUNACAK ALANLAR	SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ	T TARIM ALANI	ATIKSU TESİS ALANI
TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ	S SULAMA ALANI	KATI ATIK TESİSLERİ ALANI (BOĞALTIMA, BERTARAF, İŞLENME, TRANSFER VE DEPOLAMA)
KORUNACAK ALANLAR	ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI	SU YÜZEYLERİ (DENİZ - BARAJ - GÖL - GÖLET - AKARSU)
1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	ORMAN ALANI	YAPI SINIRLAMASI GETİRİLECEK KORUNACAK ALANLAR
2.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	M MERA ALANI	İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI
3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI
1.DERECE DOĞAL SİT ALANI	K KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANI	İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI
2.DERECE DOĞAL SİT ALANI	Ü ÜNİVERSİTE ALANI	İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI
3.DERECE DOĞAL SİT ALANI	M MESİRE ALANI	SULAK ALAN BÖLGESİ
KENTSEL SİT ALANI	K KENTSEL VE BÖLGESEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	
TARİHİ SİT ALANI		
TABİAT PARKI ALANI		
ARAZİ KULLANIMI		
YERLEŞİME ALANLARI		
K KENTSEL GELİŞME ALANI		
K KENTSEL MESKUN (YERLEŞİK) ALAN		
K KİRSAL YERLEŞİK ALAN		

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

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Siteler Mahallesi, 390 Ada 3-4 parsel; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı G22C07C paftası ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı G22C07C1B paftasında “Meskun Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı ve Park Alanı” kullanımlarına sahiptir.



Resim 5: Çiftlikköy 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Resim 6: Çiftlikköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

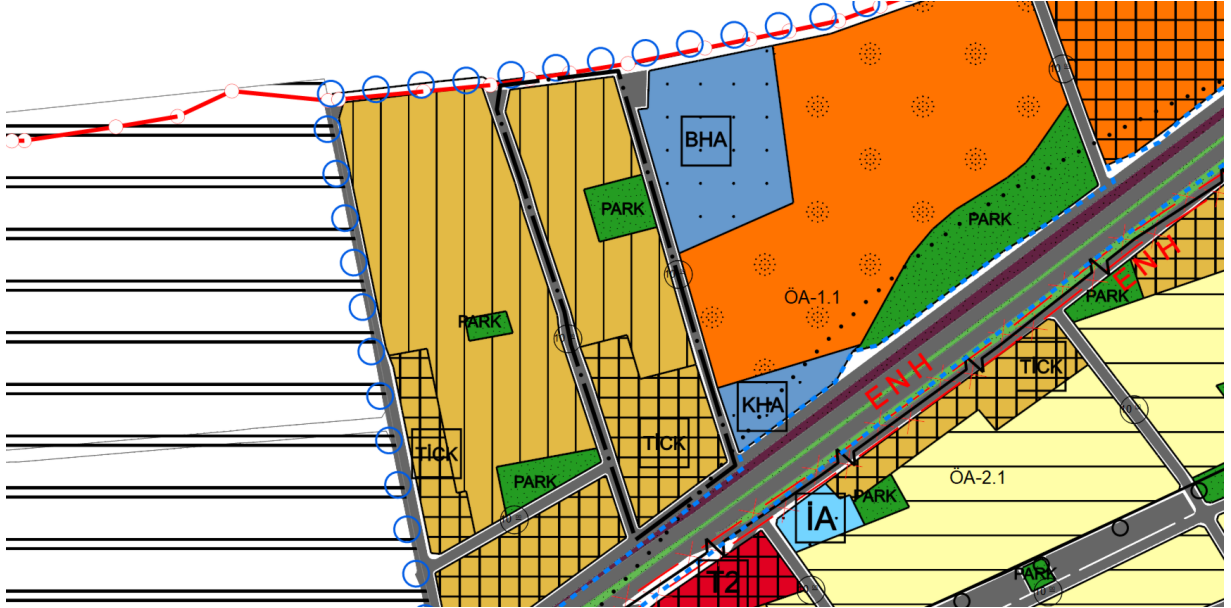
6. PLANLAMA KARARLARI

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.” tanımını gereğince hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda imar planı değişikliği “**Planlama alanında ki Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı büyüklüğünde değişiklik yapılmamıştır. Çocuk Bahçesi Alanın da ise 27 m² artış olmuş ve çalışma alanının kuzeyinde planlanmıştır. Yapılaşma Nizamı, Yapılaşma Şartları ve Yapı Yaklaşma Mesafeleri korunmuştur.**” kullanım kararları getirilerek planlanmıştır.

Plan değişikliği sonrasında inşaat alanı ve nüfus artışı olmamıştır. Bu sebeple ilave yer ayrılması gerektirecek sosyal ve teknik altyapı alanı ihtiyacı bulunmamaktadır.

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



Resim 7: Çiftlikköy 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
Konut Alanı	4605	4305	-300
Ticaret-Konut Alanı	3460	3460	0
Park Alanı	1375	1675	+300
Yol	1087	1087	0
Toplam	10527	10527	0



Resim 8: Çiftlikköy 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
Konut Alanı	3950	3950	0
Ticaret-Konut Alanı	3148	3148	0
Park Alanı	958	985	+27
Yol	2472	2445	-27
Toplam	10527	10527	0

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 Planlama alanındaki Konut Alanı alan büyüklükleri değiştirilmemiş olup nüfus yoğunluğu ve yapı yoğunluğunda da artış olmamıştır.

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 ile bölgede herhangi bir nüfus artışı yapılmamıştır. Planda ana ulaşım kararları değiştirilmemiştir. Sosyal ve teknik altyapı dengesi bozulmamıştır.

Bu imar planı 3194 sayılı imar kanunu ve mekânsal planlar yapım yönetmeliğine 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 Plancıları 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 : D
Sektör : Özel
Geçerlilik Tarihi : 23.03.2026

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 **D** 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

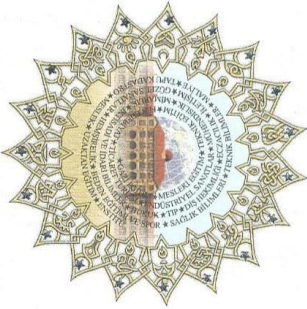
T.C. Kimlik No:68476236002, ABDULLAH oğlu 17.03.1988 YALOVA doğumlu

OĞUZ AKDOĞAN

Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarının tanıdığı bütün hak ve yetkilerden faydalanmak üzere
bu **DİPLOMA**'yı

bütün yetki ve sorumlulukları ile almaya hak kazanmıştır.


Prof. Dr. Rıza AYHAN
REKTÖR




Prof. Dr. Hüsnü CAN
DEKAN