

YALOVA İLİ

ÇİFTLİKKÖY İLÇESİ, SULTANİYE MAHALLESİ,
G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D PAFTALARI, 199 / 9 ve 10,
ADA/PARSELLERE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

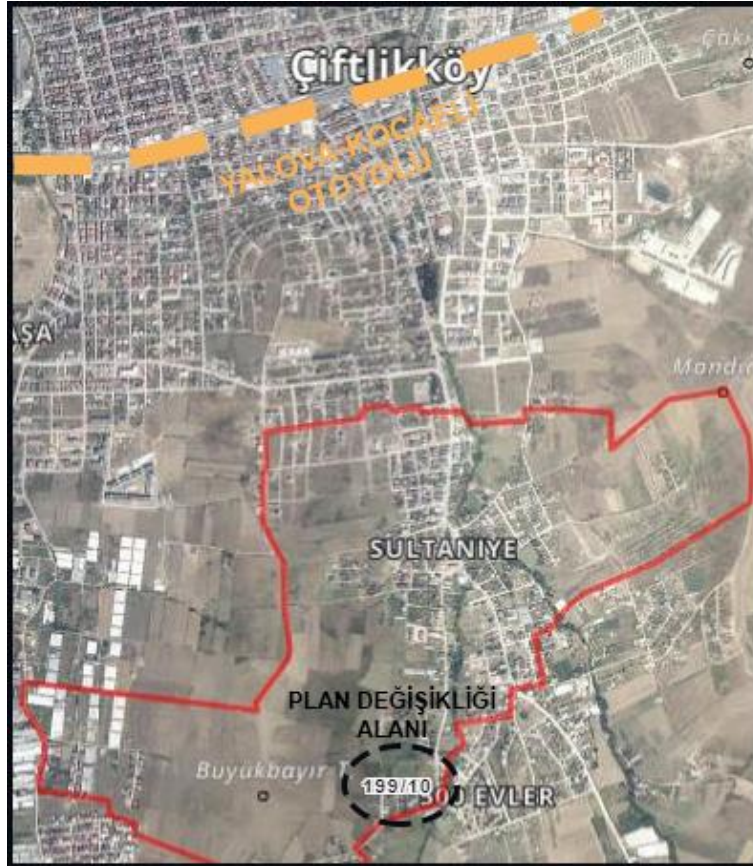
DKO
PLANLAMA & ŞEHİRCİLİK
HİZMETLERİ

1.GİRİŞ, PLANLAMA ALANININ KONUMU

Söz konusu Plan Değişikliği, Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D Paftaları, 199 / 9 ve 10 ada/parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için hazırlanmıştır.



Görsel-1: Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D Paftaları, 199 / 9 ve 10 ada/parseller TKGM Görüntüsü



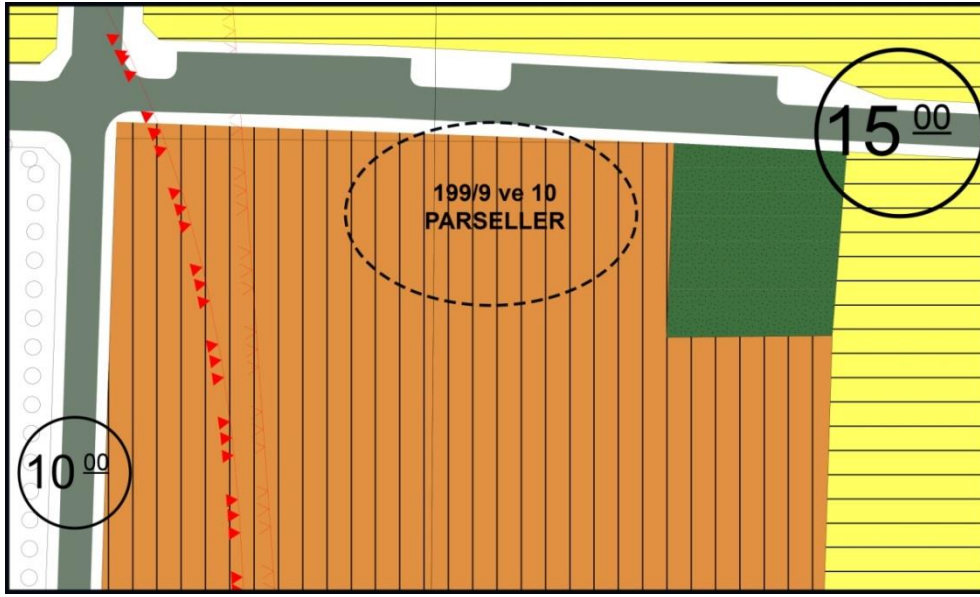
Görsel-2: Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D Paftaları, 199 / 9 ve 10 ada/parseller Arazi Kullanım Durumu

2. PLANLAMA ALANININ ARAZİ KULLANIM DURUMU

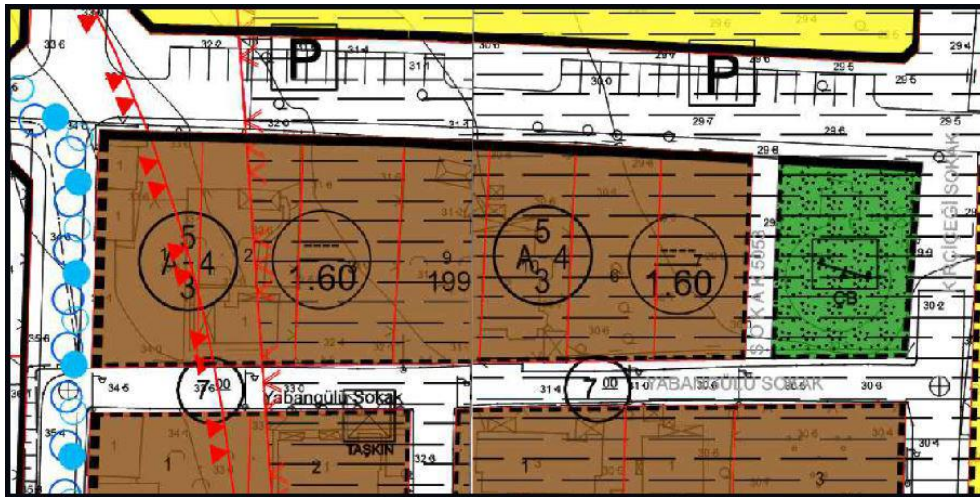
Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D Paftaları, 199 / 9 ve 10 ada/parseller üzerinde sadece 199 / 10 parselde yapılaşma bulunmaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D Paftaları, 199 / 9 ve 10 ada/parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında 'Konut Alanı' olarak yer almaktadır. Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D Paftaları, 199 / 9 ve 10 ada/parseller, toplamda 899,72 m² Konut Alanı olarak planlıdır.



Pafta-1: Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D Paftaları, 199 / 9 ve 10 ada/parsellerin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu



Pafta-2: Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D Paftaları, 199 / 9 ve 10 ada/parsellerin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu

4.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D Paftaları, 199 / 9 ve 10 ada/parseller özel mülkiyet kayıtlıdır.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ	
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
İl: YALOVA	İlçe: ÇİFTLİKKÖY
Mahalle/Köy: SULTANIYE	Mevki: Gullüdere
Ada: 199	Parsel: 9
Yüz Ölçümü: 450,98 m ²	Çift/Sayıla No: 19 - 1868
Nispeti: ARSA	
MALİK BİLGİLERİ	
Adı Soyadı/Baba Adı: CEVAT ÇALIŞ - HÜSEYİN OĞLU	Hissesi: 1/3
Hissesi: 1/3	Hissesi: 1/3
Hissesi: 1/3	Hissesi: 1/3
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	
Tağınmaz No: 136160337	Edinme Nedeni: İfrazat Taksim (TSM)
Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Vermiye No: 11/07/2025 - 6697
İşlem Bedeli: Sicile Uygundur	
Veriliş Tarihi: 11/07/2025	
Özellik: Özel Mülkiyet	
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.	

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ	
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
İl: YALOVA	İlçe: ÇİFTLİKKÖY
Mahalle/Köy: SULTANIYE	Mevki: Gullüdere
Ada: 199	Parsel: 9
Yüz Ölçümü: 450,98 m ²	Çift/Sayıla No: 19 - 1868
Nispeti: ARSA	
MALİK BİLGİLERİ	
Adı Soyadı/Baba Adı: ALI OSMAN ÇALIŞ - HÜSEYİN OĞLU	Hissesi: 1/3
Hissesi: 1/3	Hissesi: 1/3
Hissesi: 1/3	Hissesi: 1/3
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	
Tağınmaz No: 136160337	Edinme Nedeni: İfrazat Taksim (TSM)
Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Vermiye No: 11/07/2025 - 6697
İşlem Bedeli: Sicile Uygundur	
Veriliş Tarihi: 11/07/2025	
Özellik: Özel Mülkiyet	
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.	

Görsel-3: Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D Paftaları, 199 / 9 ve 10 ada/parsellerin Tapu Kayıtları

6.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ, HEDEFLERİ ve İZLENEN YOL

Planlama alanı olan, Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D Paftaları, 199 / 9 ve 10 ada/parseller imar planlarında ‘Yerleşik Konut Alanı’ olarak yer almaktadır. Mevcut planda ayırık nizam, 4 kat, ön bahçe 5m, yan bahçe 3m ve ----/1.60 TAKS/KAKS olmak üzere yapılaşma kararları bulunmaktadır. 10 numaralı parselde bulunan yapı ruhsatlı (10 numaralı parseldeki yapının geçmişte olan bina kayıtları aşağıdaki görsel olarak eklenmiştir.) olup geçmiş imar haklarında blok nizam şeklinde yapılaşmış bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu olan 199/ 9 ve 10 ada/parsellerde plan teklifi öncesinde tevhit-ifraz çalışması yapılmış ve 9 ve 10 numaralı parsellerin arasında olan bina tecavüzü giderilmiştir.(Eski parsel numaraları 199/ 4 ve 5)

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi çalışmasının hazırlanma amacı 199/9 ada/parselde yapı yapılacağı üzere sokak dokusunu ve ada silüetini koruma amaçlı 199/10 numaralı parsel ile blok nizamda yapılaşabilmesi için mevcut bulunan ayırık nizam kararı bu iki parsel için blok nizam olacak şekilde plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. 199/10 numaralı parselde halihazırda blok nizam olarak yapılaşma bulunduğu üzere, 199/9 numaralı parselde geçmiş imar hakkından yararlanmış olacaktır. Bu plan değişikliği teklifi ile 199/ 9 ve 10 sayılı parsellerin ayırık nizam, 4 kat, ön bahçe 5m, yan bahçe 3m ve ----/1.60 TAKS/KAKS olan yapılaşma kararları, blok nizam, 4 kat, ön bahçe 5m, yan bahçe 3m ve ----/1.60 TAKS/KAKS olacak şekilde hazırlanmıştır. Hazırlanmış olan plan teklifi çalışması ile herhangi bir nüfus yoğunluğu ve bölgede trafik yoğunluğu artışı olmayacaktır. Plan değişikliği teklifine konu olan 199/ 9 ve 10 ada/parsellerde mevcut imar fonksiyonu üzerinde herhangi bir metrekare değişimi olmayacaktır.

	Mevcut Alan (m ²)	Öneri Alan (m ²)
Yerleşik Konut Alanı	899.72	899.72

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

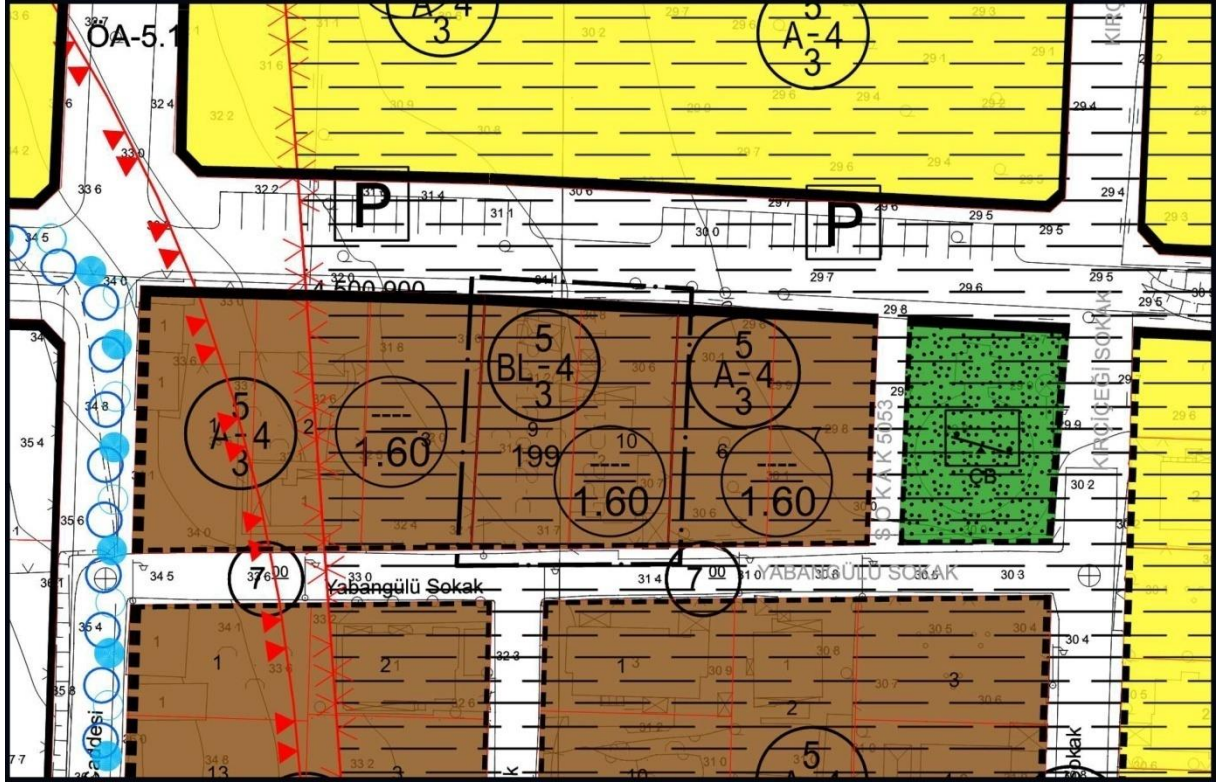
1. Ruhsat Veren Kurum ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ				2. Ruhsat Tarihi 94/35		3. Ruhsat Numarası 01.07.1994	
4. Ruhsat Veriliş Maksudı YENİ YAPI		5. YAPI ADI SULTANIYE		6. Pafta No. 8/1		7. Ada No. 4	
8. Parsel No. 325		9. İmar Durumu Tarihi 04.04.1994		10. İmar Durumu Numarası 1289		11. İnşaat Türü SOBALI	
12. Yakıt Türü KATI		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum YALOVA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 02.06.1992		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 2927	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı Soyadı / Ünvanı Kadir PEHLİVAN				20. Adı Soyadı / Ünvanı Kadir PEHLİVAN		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi 1		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası 1		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi 1		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
19. Adresi Gürsel cad.B.Blok No:9/6 KARTAL/İST				24. Adresi Gürsel cad.B.Blok No:9/6 KARTAL/İST			
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudı MESKEN	26. Ünite Sayısı 3	27. Yüz Ölçümü 412.06	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı -	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı 3	30. Toplam Kat Sayısı 3	31. Yapının Yüksekliği 5.250	32. 1 m ² sinin Maliyeti 2.924.000.-
33. Yapının Sınıfı III	34. Yapının Grubu A						
Toplam		3	412.06				
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 1.204.863.440.-				36. Alt Olduğu Yıl 1995		37. Yapının Arsa Değeri 111.125.000.-	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 1.315.988.440.-							
39. İskeletin Cinsi B.A.K.		40. İskeletin Dolgu Maddesi TUĞLA		41. Yığma Yapının Cinsi			
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MES'ULÜN (TUS)			
42. Mimari Proje Betül GEMALMAZ 94/35				49. Adı Soyadı Barboros BİNCİOĞLU			
43. Statik Proje Barboros BİNCİOĞLU 94/35				50. Adresi Aydın İğhane No : 73 YALOVA			
44. Tesisat Projeleri Ethem YILMAZKARDEŞLER 94/35				51. Taahhüdü Yalova 1. Noterliğinin 13.04.1994 tarih ve 05608 nolu taahhüdü			
45. Dolgu Toplamı 1		46. Kazı Toplamı -		47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı -		54. İmzası	
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer -				53. Oda Sicil No 29618			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama		60. Otopark Harcı	
Yol- Kanal Harcı	19.07.1994	090093	6.247.681.	Daireler 150 m² den küçüktür		Trafik Komisyonunun	
Bina-İnşaat Harcı	19.07.1994	090093	2.145.073			gün ve Sayılı	
Ceza						Kararı gereğince parselden otopark ihtiyacı karşılanmadığından	
Toplam				8.392.754.-		TL. Otopark bedeli tahsil edilmiştir.	
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Özkan ÜSKÜL		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası İbrahim HADIRAL		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür Hatice MUZZU			

Görsel-5: Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D Paftaları, 199/10 ada/parsel Yapı Ruhsatı

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ Fen İşleri Amirliği Glin: 04 / 04 / 1994 No: 1289	İsim: KADIR PEHLIVAN Adres: GÜRSEL CD. B.BLOK NO:9/6 KARTAL 24 / 3 / 1994 Tarihli dilekçe karşılığıdır																																																						
İMAR DURUMU																																																							
* 3194 Sayılı Kanunun İmar yönetmelik Şartlarına göre proje hazırlanmıştır. * Bina 12 dairen fazla olursa ikipci dairesi yapılacaktır. min. 30.00 m olacaktır. * Kömürlükler her daire için min. 250 m² olacaktır. NOT: Ruhsatla, sıhhi tesisat elektrik ve ısıtılum projeleri ile, foseptik veya kanal projesi aranır. * Asansör boşluğu min. 1.20 m. ortak tv anteni ve telefon tesisatı aranır.																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>İnşaat Nizamı</td> <td>İKİZ</td> </tr> <tr> <td>Kat Adedi</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Pina Yüksekliği</td> <td>6.50 m</td> </tr> <tr> <td>Bina Derinliği</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>Ön Bahçe Mesafesi</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>Korunma Mesafesi</td> <td>3 m</td> </tr> <tr> <td>Arka bahçe mesafesi</td> <td>3.25 m</td> </tr> <tr> <td>Sacak Parapet</td> <td>Emsali gibi</td> </tr> <tr> <td>Çatı Meyli</td> <td>° 33</td> </tr> </table>	İnşaat Nizamı	İKİZ	Kat Adedi	3	Pina Yüksekliği	6.50 m	Bina Derinliği	—	Ön Bahçe Mesafesi	5 m	Korunma Mesafesi	3 m	Arka bahçe mesafesi	3.25 m	Sacak Parapet	Emsali gibi	Çatı Meyli	° 33	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">KADA STRO</td> </tr> <tr> <td>PAFTA</td> <td>ADA</td> <td>PARSEL</td> <td>SANASI</td> </tr> <tr> <td>8/1</td> <td>—</td> <td>325</td> <td>444.50 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">İMAR PLANI</td> </tr> <tr> <td>CİNSİ</td> <td>MİKYASI</td> <td colspan="2">TASTİK TARİHİ</td> </tr> <tr> <td>30 R IV b</td> <td>1 / 1000</td> <td colspan="2">19 87</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">GAYRİ MENKULÜN</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>CİNSİ</td> <td>MAHALLESİ</td> <td colspan="2">SOKAĞI</td> </tr> <tr> <td>ARSA</td> <td>ÇETLİK</td> <td colspan="2">—</td> </tr> </table>	KADA STRO				PAFTA	ADA	PARSEL	SANASI	8/1	—	325	444.50 m ²	İMAR PLANI				CİNSİ	MİKYASI	TASTİK TARİHİ		30 R IV b	1 / 1000	19 87		GAYRİ MENKULÜN				CİNSİ	MAHALLESİ	SOKAĞI		ARSA	ÇETLİK	—	
İnşaat Nizamı	İKİZ																																																						
Kat Adedi	3																																																						
Pina Yüksekliği	6.50 m																																																						
Bina Derinliği	—																																																						
Ön Bahçe Mesafesi	5 m																																																						
Korunma Mesafesi	3 m																																																						
Arka bahçe mesafesi	3.25 m																																																						
Sacak Parapet	Emsali gibi																																																						
Çatı Meyli	° 33																																																						
KADA STRO																																																							
PAFTA	ADA	PARSEL	SANASI																																																				
8/1	—	325	444.50 m ²																																																				
İMAR PLANI																																																							
CİNSİ	MİKYASI	TASTİK TARİHİ																																																					
30 R IV b	1 / 1000	19 87																																																					
GAYRİ MENKULÜN																																																							
CİNSİ	MAHALLESİ	SOKAĞI																																																					
ARSA	ÇETLİK	—																																																					
İmar durumu cari mevzuata göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettimdir. İnşaat yaptırılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilmez. İş bu imar durumu bir sene için muteberdir. İmar durumu RUS ARSA için verilmiştir.																																																							
İMAR DURUMU ÇİZEN Adı Soyadı: Özkan ÖSTÖN Teknisyen İmza:	İMAR BÜROSU AMİRİ Adı Soyadı: İmza:																																																						

Görsel-6: Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D Paftaları, 199/10 ada/parsel İmar Durumu

7.ALAN KULLANIMI



Pafta-3: Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D Paftaları, 199 / 9 ve 10 ada/parsellerin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Görsel-7: Yalova Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Sultaniye Mahallesi, G22-C-12-A-2-C ve G22-C-12-B-1-D Paftaları, 199 / 9 ve 10 ada/parsellerin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Lejantı

8.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

TANIMLAMA

Elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaşırma haberleşme ve arıtım, çöp ve atıkların imhası, açık veya kapalı otopark gibi tesislerin tümü kentsel altyapı olarak tanımlanmaktadır.

Plan değişikliği ile getirilen nüfus ve yapı yoğunluğu artışının mevcut altyapı taşıma kapasitesine etkisi kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu ile analiz edilmektedir.

MEVZUAT

Hazırlanacak her tür ve ölçekteki planın ve bu planlar üzerinde yapılacak değişikliklerin hangi esaslar dahilinde yapılacağı “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” kapsamında belirlenmiştir.

Hazırlanacak her ölçekteki İmar Planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında yönetmelik ek-2 deki tabloda belirtilen asgari standartlarda belirtilmektedir.

UYGULAMA

Plan değişikliği ile getirilen nüfus ve yapı yoğunluğu artışının kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerinin değerlendirilmesi

<u>Sosyal Altyapı Alanı</u>	<u>Teknik Altyapı Alanı</u>
Yeşil Alan	Ulaşım
Eğitim Alanı	Otopark
Sağlık Alanı	Elektrik
Spor Alanı	Havagazı
Sosyal Tesis Alanı	Haberleşme
Kültürel Tesis Alanı	Arıtma
Dini Tesis Alanı	Çöp ve Atık İmhası
İdari Yapı Alanı	İçme ve Kullanma Suyu

İmar Planlarında öngörülen nüfus dağılımlarının ve nüfus tahminlerinin kentsel altyapı yatırımlarında öngörülen kapasite tahminleri ile örtüşmesi gerekmektedir.

İlgili planlama alanında ulaşım ana arter ile sağlanmakta olup, otopark, elektrik, havagazı haberleşme, arıtma, çöp ve atık imhası, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerinin tamamı yeterli olarak sağlanmaktadır. Plan değişikliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun olarak gerçekleştirilmiştir.

9.SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Plan değişikliği Önerisi imar planı nitelik ve kriterlerine uygun olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre Plan değişikliği, “Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan düzenlemeler”olarak açıklanmaktadır.

PLAN NOTLARI:

- 1- Bu plan açıklama raporu ve plan notları ile bir bütündür.**
- 2- Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ile Çiftlikköy Belediyesi Plan Hükümlerine uyulacaktır.**