



Çınarcık (Yalova)
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ İLAVESİ VE DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
Mart-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)
1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama
İmar Planı İlavesi ve Değişikliği
Açıklama Raporu

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, GEREKÇESİ ve YASAL DAYANAĞI	1
2. EKLER	7

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, GEREKÇESİ ve YASAL DAYANAĞI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri İlavesi ve Değişikliği; Yalova İli, Çınarcık İlçe sınırları dâhilinde kalan alanları ilgilendiren Yalova İli, Çınarcık İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ile ilgili olarak hazırlanmıştır.



Resim 1: Yalova İli, Çınarcık İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Sınırlarına İlişkin Uydu Görüntüsü

“Yalova İli, Çınarcık İlçesi, 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı” T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 11.05.2023 tarihinde onaylanmıştır. Yalova İli, Çınarcık İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri İlavesi/Değişikliği ise 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddesine dayanılarak 05.09.2024 tarih ve 74 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planının plan hükümlerinde bölgenin özellikleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili yönetmeliklerde yapılan düzenleme ve değişiklikler ile uygulamaya geçişte tespit edilen hususlar doğrultusunda yeni bir düzenleme yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. Yukarıda belirtilen hususlar ve gerekçeler doğrultusunda bölgedeki planların uygulanmasında ortaya çıkan sıkıntıların ve uyumsuzlukların giderilmesi, düzenli yapılaşmaların temini açısından; Yalova İli, Çınarcık İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri yeniden irdelenerek, yeni bir düzenleme ve değişikliğe gidilmiştir.



Bu kapsamda hazırlanan Yalova İli, Çınarcık İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri İlavesi ve Değişikliğinde;

- 27. ve 29. Maddelerde değişiklik yapılmıştır.
- 40.-41.-42.-43.-44.-45. Maddeler ilave edilmiştir.
- 45. Madde de belirtilen imar adalarında; imar planı hazırlanırken yapı yaklaşma mesafeleri bazı cephelerinde sokak boyunca mevcut teşekkülün varlığından dolayı sehven çekme mesafelerinin işlenmediği fark edilmiş olup bu doğrultuda düzenleme yapılmıştır.

Değişiklik sonrası Plan Hükümlerinin son halleri aşağıdaki gibidir;

27. KADEMELENDİRME:

- İLK KADEMEDE YOLDAN KOTLANDIRMA YAPILABİLİR.
- BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE; KADEME HATTINA PARALEL OLAN YOLLARDA KADEMEDEN KAYNAKLI YÜKSEKLİĞİN YOLDAN 3.50 M.DEN FAZLA OLMAMASI ŞARTI ARANMAZ.
- KADEME HATTINDAN KAYNAKLI ZEMİN KAT TABAN DÖŞEMESİ ÖN BAHÇEDE TESVİYE KOTUNUN ALTINDA KALIRSA GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINMAK KAYDI İLE ZEMİN KAT TABAN DÖŞEMESİNE KADAR BAHÇE KADEME HATTINCA TESVİYE EDİLEBİLİR.
- KADEMELİ PROJELERDE YAPININ EN FAZLA 1 BODRUM CEPHESİ AÇIĞA ÇIKABİLİR. ANCAK YAPININ TÜM KATLARINA HİZMET ETMESİ VE SÜREKLİLİĞİ ZORUNLU OLAN MERDİVEN EVİ, ASANSÖR KULESİ, YANGIN MERDİVENİ GİBİ BİRİMLERİNDE BU ŞART ARANMAZ.
- KÖŞE BAŞI PARSELLERDE, KADEMELENDİRME KOT FARKI FAZLA OLAN YOLA GÖRE YAPILIR.
- İKİ YOLA CEPHESİ OLAN ARA PARSELLERDE, YÜKSEK KOTTAKİ YOLDAN DÜŞÜK KOTTAKİ YOLA GÖRE KADEMELENDİRİLMESİ ESAS OLUP, YOLLARIN KENDİ İÇİNDEKİ KOT FARKLARININ, İKİ YOL ARASINDAKİ KOT FARKINDAN FAZLA OLMASI DURUMUNDA BİNALARIN CEPHELERİ VE/VEYA DERİNLİKLERİ BOYUNCA KADEMELENDİRME YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- ÜÇ VE ÜÇTEN FAZLA YOLA CEPHELİ OLAN PARSELLERDE, PARSELİN CEPHE ALDIĞI EN YÜKSEK YOL KOTU İLE EN DÜŞÜK YOL KOTU DOĞRULTUSUNDA KADEMELENDİRİLMESİ ESASTIR. TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA FARKLI ÇÖZÜMLER ÜRETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK EN DÜŞÜK VE EN YÜKSEK

YOLLARIN KESİŞMESİ DURUMUNDA PARSEL KÖŞE BAŞI OLARAK DEĞERLENDİRİLEREK KADEMELENDİRME YAPILIR.

- **KADEMELENDİRMELERDE; HER KADEMEDE ZEMİN KAT TABAN KOTUNUN KENDİ HİZASINDAKİ EN DÜŞÜK BORDÜR KOTUNDAN VEYA BAHÇE TESVİYE KOTUNDAN İTİBAREN YÜKSEKLİĞİ ESAS ALINABİLİR.**

29. TRAFİK KOMİSYONUNUN AKSİ BİR KARARI OLMADIĞI SÜRECE, EĞİMLİ ARAZİLERDE YAPILACAK OLAN YAPILARDA BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ; BİNALARIN YOL TARAFINDAKİ EN YÜKSEK KALDIRIM KOTUNU 0.50 METREDEN VE EN DÜŞÜK KALDIRIM KOTUNU DA 1.50 METREDEN FAZLA GEÇMEYECEĞİ ESAS ALINARAK YAPILIR. BU KOŞULLARDA YAPILAN BAHÇE DUVARLARINDA, YOLA GÖRE %2 TESVİYE ŞARTI ARANMAKSIZIN MAKSİMUM BAHÇE DUVARI YÜKSEKLİĞİNDE DOLGU YAPILABİLİR. BAHÇE TESVİYELERİNDEN VE DOLGULARDAN DOLAYI OLUŞACAK KADEME VE YÜKSEKLİKLERDEN ÇEVRE BİNALARIN, PARSELDEKİ BİNANIN VE BAHÇELERDEKİ YAŞAM ALANLARININ GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TERASLAMA, İSTİNAT DUVARI VE BENZERİ UYGULAMALAR MÜHENDİSLİK ESASLARINA GÖRE PROJELENDİRİLEREK YAPILIR. **BU MADDE HÜKÜMLERİNE GÖRE DOLGU YAPILMAYACAK BAHÇELERDE, ÖN BAHÇE DUVARI YÜKSEKLİĞİ H:90 CM'E KADAR YAPILABİLİR.**

40. UYGULAMA İMAR PLANINDA ATRIK NİZAM – 2 KAT (A-2) VE 3 KAT (A-3) OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA OLUP MÜSTAKİL GİRİŞİ OLAN YAPILARDA (VİLLA, İKİZ VİLLA, ÜÇÜZ VİLLA , VB.) ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE OLMAYAN MERDİVEN EVLERİNİN BODRUM KATLARINA DIŞARIDAN DOĞRUDAN VEYA KURANGLEZ İLE GİRİŞ-ÇIKIŞININ SAĞLANABİLMESİ HALİDE BODRUM KATA; ÇATI KATLARINDA İSE HERHANGİ BİR KULLANIMA KONU ALAN BULUNMAMASI VE GEMİCİ MERDİVENİ İLE ÇATIYA ULAŞIM SAĞLANMASI HALİNDE İSE ÇATIYA ULAŞMA ZORUNLULUĞU ARANMAZ.

41. ZEMİN KATLARDA YAPILAN TİCARİ KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BODRUM KATLARINDA YAPILACAK KISIMLARININ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK KAPSAMINDA DAHA GÜVENİLİR KULLANILABİLMESİ İÇİN SADECE ACİL DURUMLARDA KULLANILMAK ÜZERE BİNA ORTAK MERDİVENLERİNE AÇILAN YANGIN KAÇIŞ KAPISI KONULABİLİR. BU KAPILAR GİRİŞ-ÇIKIŞ VEYA BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ.

42. İMAR ADASINININ BÜTÜNÜNDE PARSELASYON PLANI BULUNMAYAN ALANLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 15.,16.,17. VEYA 18. MADDESİNCE UYGULAMA GÖRMÜŞ OLAN PARSELLER BULUNMASI HALİNDE, GERİYE KALAN KADASTRAL PARSELLER KENDİ İÇİNDE İLGİLİ MADDELERCE İMARA UYGUN HALE GETİRİLEBİLECEK DURUMDA İSE UYGULAMA GÖRMÜŞ PARSELLERE İMAR DURUMU VE YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR. GERİYE KALAN PARSELLERDE SÖZ KONUSU MADDELERCE İMAR UYGULAMASI YAPILARAK DÜZENLEME YAPILABİLİR. YAPILAŞMALARIN PLAN, FEN, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLLARINA UYGUN TEŞEKKÜLÜNÜN SAĞLANMASINI TEMİNEN BU MADDE KAPSAMINDA TESİS EDİLECEK İŞLEMLERİN; İMAR ADASININ BİR

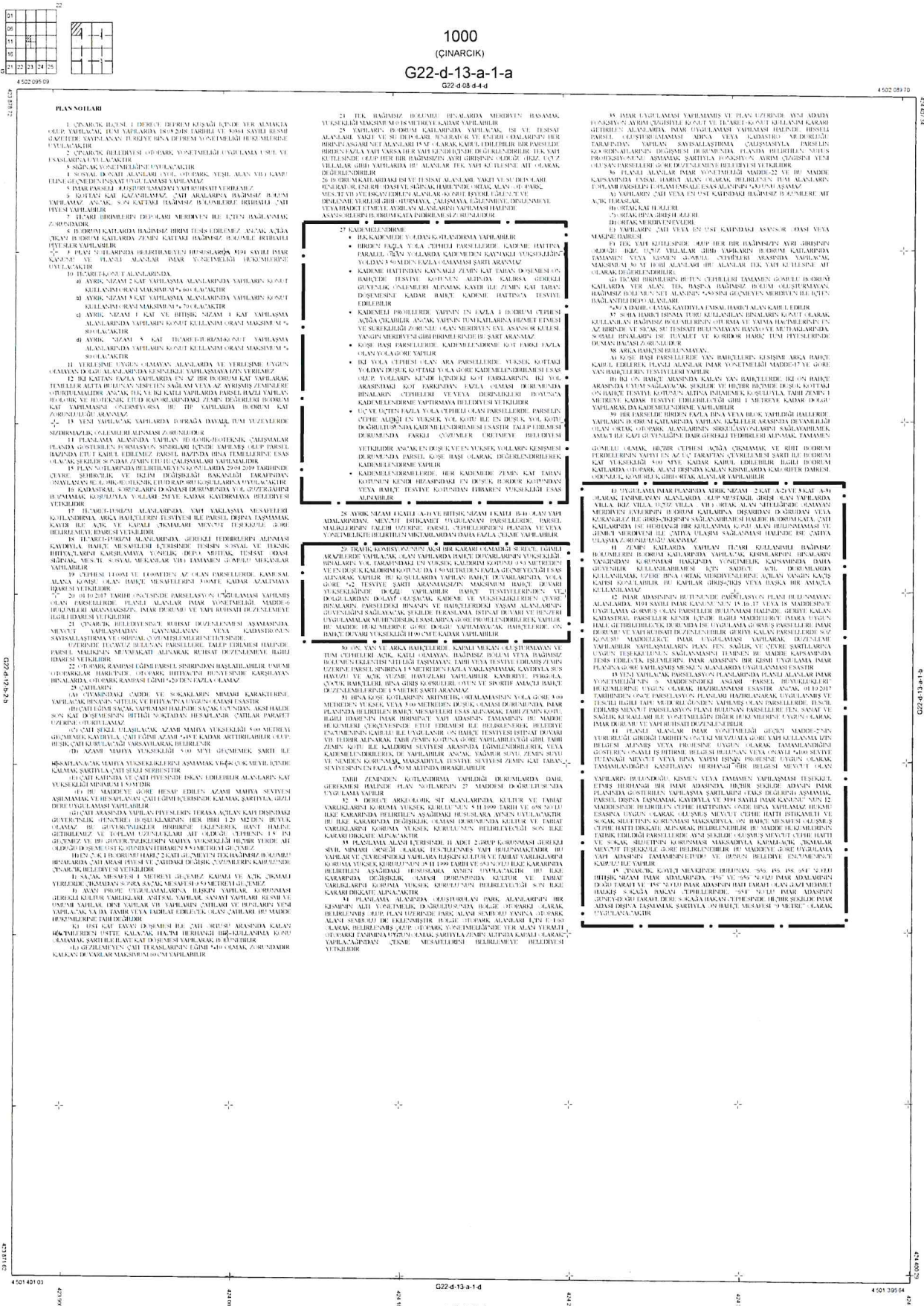
KISMI UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE YAPILAŞMIŞ MESKUN ALANLARDA UYGULANMASI ESASTIR.

43.YENİ YAPILACAK PARSELASYON PLANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 6. MADDESİNDEKİ ASGARİ "PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK HAZIRLANMASI ESASTIR. ANCAK 01.10.2017 TARİHİNDEN ÖNCE PARSELASYON PLANLARI HAZIRLANARAK UYGULANMIŞ VE TESCİLİ İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDEN YAPILMIŞ OLAN PARSELLERDE, TESCİL EDİLMİŞ MEVCUT PARSELASYON PLANI BULUNAN PARSELLERE FEN, SANAT VE SAĞLIK KURALLARI İLE YÖNETMELİĞİN DİĞER HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK İMAR DURUMU VE YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR.

44. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇİCİ MADDE-2'NİN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCEKİ MEVZUATA GÖRE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALINMIŞ VEYA PROJESİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANDIĞINI GÖSTEREN ONAYLI İŞ BİTİRME BELGESİ BULUNAN VEYA ONAYLI %100 SEVİYE TUTANAĞI MEVCUT VEYA BİNA YAPIM İŞİNİN PROJESİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANDIĞINI KANITLAYAN HERHANGİ BİR BELGESİ MEVCUT OLAN YAPILARIN BULUNDUĞU, KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ HERHANGİ BİR İMAR ADASINDA, HİÇBİR ŞEKİLDE ADANIN İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINI (TAKS DEĞERİNİ) AŞMAMAK, PARSEL DIŞINA TAŞMAMAK KAYDIYLA VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU' NUN 12. MADDESİNDE BELİRTİLEN CEPHE HATTINDAN ÖNDE BİNA YAPILAMAZ HÜKMÜ ESASINA UYGUN OLARAK OLUŞMUŞ MEVCUT CEPHE HATTI İSTİKAMETİ VE SOKAK SİLÜETİNİN KORUNMASI MAKSADIYLA; ÖN BAHÇE MESAFESİ OLUŞMUŞ CEPHE HATTI DİKKATE ALINARAK BELİRLENEBİLİR. BU MADDE HÜKÜMLERİNİN TATBİK EDİLDİĞİ PARSELLERDE AYNI ŞEKİLDE OLUŞMUŞ MEVCUT CEPHE HATTI VE SOKAK SİLÜETİNİN KORUNMASI MAKSADIYLA KAPALI-AÇIK ÇIKMALAR MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLENEBİLİR. BU MADDEYE GÖRE UYGULAMA YAPI ADASININ TAMAMININ ETÜDÜ VE BUNUN BELEDİYE ENCÜMENİNCE KABULÜ İLE YAPILIR.

45. ÇINARCIK, KÖYİÇİ MEVKİİNDE BULUNAN; "656, 456, 458, 654" NO'LU BİTİŞİK NİZAM İMAR ADALARINDA; "456" VE "656" NO'LU İMAR ADALARININ DOĞU TARAFI VE "458" NO'LU İMAR ADASININ BATI TARAFI OLAN GAZİ MEHMET BALKIŞ SOKAĞA BAKAN CEPHELERİNDE, "654" NO'LU İMAR ADASININ GÜNEY-DOĞU TARAFI; DERE SOKAĞA BAKAN CEPHESİNDE, HİÇBİR ŞEKİLDE İMAR ADASI DIŞINA TAŞMAMAK ŞARTIYLA ÖN BAHÇE MESAFESİ "0 METRE" OLARAK UYGULANACAKTIR.

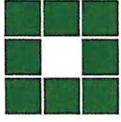




2. EKLER

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. 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 Yüklünecek 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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
GAZİ ÜNİVERSİTESİ
MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ

Diploma No : 2334



Yükseköğretim Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA

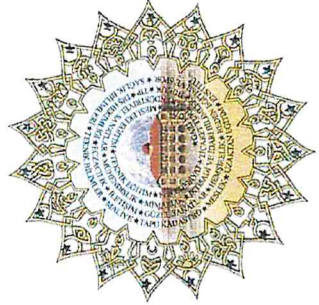
alanında mezuniyet için gerekli teorik ve pratik çalışmalarla, sınavlarını başarıyla tamamlayan

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