



# ÇİFTLİKKÖY (YALOVA)

(Çiftlik Mahallesi 1271 Ada 1 Parsel)

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

ve

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği  
Açıklama Raporu

Temmuz-2024



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)**  
**1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**  
**ve**  
**1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı /Değişikliği**  
**Açıklama Raporu**

---

<b>1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, GEREKÇESİ ve YASAL DAYANAĞI .....</b>	<b>1</b>
<b>2. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....</b>	<b>2</b>
<b>3. MÜLKİYET DURUMU.....</b>	<b>3</b>
<b>4. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT DURUMU.....</b>	<b>3</b>
<b>4. KURUM GÖRÜŞÜ .....</b>	<b>3</b>
<b>5. PLANLAMA SÜRECİ.....</b>	<b>5</b>
<b>6. PLANLAMA KARARLARI .....</b>	<b>8</b>
<b>7. PLAN HÜKÜMLERİ.....</b>	<b>9</b>
<b>8. TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU .....</b>	<b>10</b>
<b>9. EKLER.....</b>	<b>11</b>

## **1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, GEREKÇESİ ve YASAL DAYANAĞI**

Bu plan değişikliğinin amacı Yalova ili, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlik Mahallesi G22-C-07-D nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftası ve G22-C-07-D-2-C nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında yer alan 1271 ada 1 parseli kapsayan yapı adasının yeniden düzenlenmesidir.



**Resim 1: Kadastro Yapısı**

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddesine dayanılarak 05.08.2022 tarih ve 171 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri İlavesi/Değişikliği ise 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddesine dayanılarak 06.06.2024 tarih ve 86 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Yürürlükteki imar planında 1271 ada 1 parsel **Belediye Hizmet Alanı** olarak planlanmıştır. Planlama alanı İzmit – Yalova Karayolu kenarında İzmit istikametinde yer almaktadır. Konum itibariyle planlama alanına en yakın Akaryakıt ve Servis İstasyonu 2 km. öncesinde ve 2 km. sonrasında bulunmaktadır. İzmit – Yalova Karayolu ulaşım aksında olan bölgede Akaryakıt ve Servis İstasyonu ihtiyacı görülmektedir. Bu doğrultu da 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.



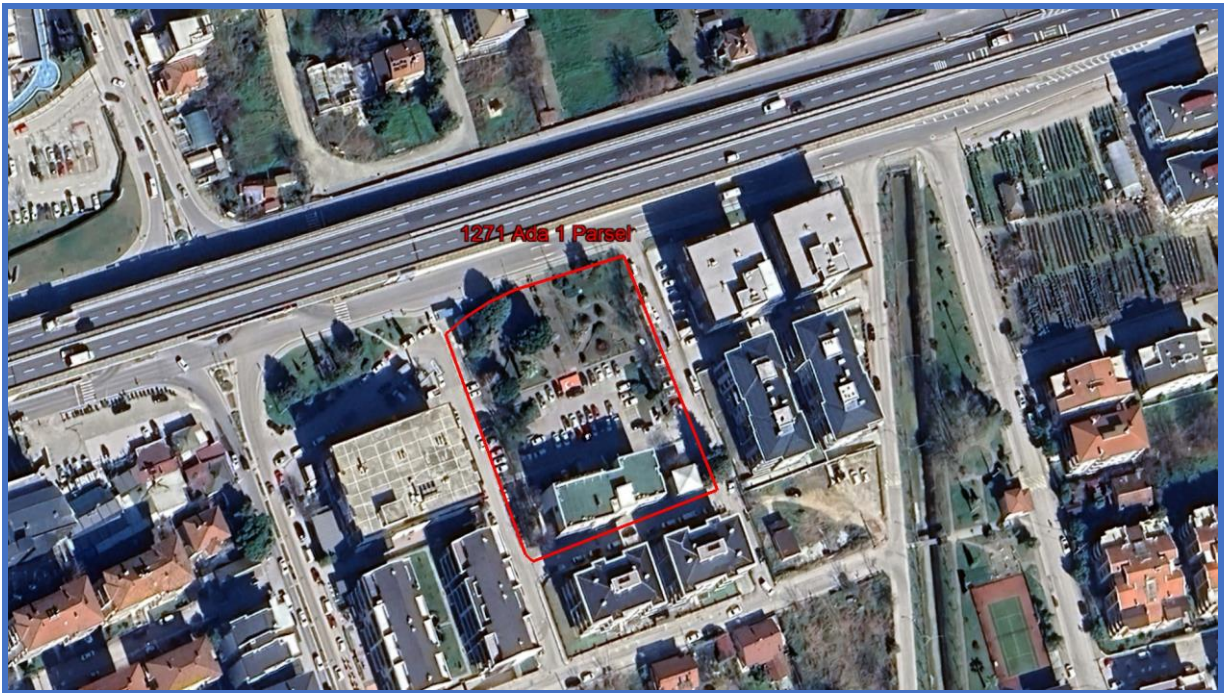
# Çiftlikköy(Yalova) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Çiftlik mahallesinde bulunan 1271 ada 1 parseli kapsamaktadır. Çalışma alanı yaklaşık olarak 5.222 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Çalışma alanı İzmit – Yalova Karayolu üzerinde bulunan Çiftlikköy Belediyesi Hizmet Binasının bulunduğu parseli kapsamaktadır. Bu alan Çiftlikköy Kaymakamlığına 520 m., Özdilek Alışveriş Merkezine 350 m. mesafede ilçe merkezinde konumlanmaktadır. Bölge genel olarak meskun alan olup 4 katlı yapılar bulunmaktadır.



Resim 2: Genel Konum



Resim 3: Planlama Alanı

# Çiftlikköy(Yalova) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

## 3. MÜLKİYET DURUMU

Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Çiftlik mahallesinde 1271 ada 1 parsel Çiftlikköy Belediyesi mülkiyetinde bulunmaktadır.

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1271/1
Taşınmaz Kimlik No:	102340402	AT Yüzölçüm(m2):	5222.28
İl/ilçe:	YALOVA/ÇİFTLİKKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çiftlikköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇİFTLİKKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Enginarlarla	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	63/6236	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
452114216	(SN:2861445) ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ - (YALOVA) VKN:2550039437	-	1/1	5222.28	5222.28	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

Resim 4: Mülkiyet Durumu

## 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, “Önlemler Alanlar 1.1. (ÖA.1-1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlem Alanlar” kapsamında yer almaktadır.

## 4. KURUM GÖRÜŞÜ

Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 31.07.2024 tarih ve E.1586473 sayılı yazısında; “İzmit-Yalova Devlet Yolu, Atatürk Caddesi Köprülülü Kavşağı Avan Projesi” göre anılan parsel için kamulaştırma plan örneği ekte gönderilmekte olup, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu 17. Ve 18. Maddelerine dayanak Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 1. Maddesine göre Karayollarının her iki tarafında sınır çizgisine 50 metre mesafe içinde yapılacak tesisler için trafik güvenliğinin sağlanması amacıyla yönelik olarak usul, esas ve şartları sağlanması amacıyla yönelik olarak istenen Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı tesislerinde yeraltı yakıt tankları ile yapı ve binalar için yapı çekme mesafesinin karayolları istimlak sınırından 25 metre geride olması, mevcut imar planında görünen parselin sağında ve solunda yer alan 10 metrelik ve 7 metrelik imar yollarının devlet yoluna ve yan yola geçiş yolu bağlantılarının kapatılması herhangi bir kamu menfaati doğrultusunda tekrar yeniden araç trafiğine açılmaması şartlarıyla bahse konu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulamam imar plan değişikliği yapılmasında idarelerimizce sakınca görülmemektedir.” denilmektedir.



# Çiftlikköy(Yalova) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu



T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
1. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.94430767- 175.09 / 1586473  
Konu : Kurum Görüşü Hk.

31.07.2024

## ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

- İlgi: a) 18/07/2024 tarihli ve 91848913 - 155104 sayılı yazısı.  
b) 24/07/2024 tarihli ve 94430767-175.09/1582168 sayılı yazımız.  
c) 26/07/2024 tarihli ve 91848913 - 155918 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile 575-01 K.KNo'lu Devlet Yolunun, Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 1271 ada, 1 sayılı parselde yapılması planlanan "Akaryakıt ve Servis Alanı" amaçlı imar plan değişikliği ilişkin Bölge Müdürlüğümüz görüşü talep edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu parselin bulunduğu kesimde, "İzmit-Yalova Devlet Yolu, Atatürk Caddesi Köprülü Kavşağı Avan Projesi" göre anılan parselde ait kamulaştırma plan örneği ekte gönderilmekte olup, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu 17. Ve 18. Maddelerine dayanak Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 1.maddesine göre Karayollarının her iki tarafında sınırlarına 50 metre mesafe içinde yapılacak tesisler için trafik güvenliğinin sağlanması amacıyla yönelik olarak usul, esas ve şartları sağlanması ile bahse konu 1271 ada 1 sayılı parselde yapılacak istenen Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı tesislerinde yeraltı yakıt tankları ile yapı ve binalar için yapı çekme mesafesinin karayolları istismak sınırından en az 25 metre geride olması, mevcut imar planında görünen parselin sağında ve solunda yer alan 10 metrelik ve 7 metrelik imar yollarının devlet yoluna ve yan yola geçiş yolu bağlantılarının kapatılması herhangi bir kamu menfaati doğrultusunda tekrar yeniden araç trafiğine açılmaması şartlarıyla bahse konu parselde 1/5000 ölçekli imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği yapılmasında İdaremizce sakınca görülmemektedir.

Ancak, söz konusu Akaryakıt ve Servis istasyonu Alanı tesisine parsel bazında uygulama aşamasında, üç adet vaziyet planı eklemek suretiyle Bölge Müdürlüğümüzden tekrar ayrıca uygun görüş için müracaat edilmesi gerekmektedir.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. EVRAK KAYIT SERVİSİ	
Kayıt No:	9684
Kayıt Tarihi:	
Alınış Tarihi:	31.07.2024
MAVALE EDİLEBİR YER	
İmar ve Şeh. Müd.	

NC2 eki  
İlke Hanım'a mail atıldı.

Hakan YENİLMEZ  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yrd.

EKLER:

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "yinks9A28A03"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Hamidiye Mah. Kemerburgaz Cad. No: 170 PK 34408 Kağıthane/ İSTANBUL

Bilgi İçin : Ahmet KIZILAY

Telefon No : 212 312 5000

Faks: 212 312 5070

Telefon : 34589

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm1bolge@hs01.kep.tr

e-posta : akizilay@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Trafik Güvenliği Başmühendisliği -



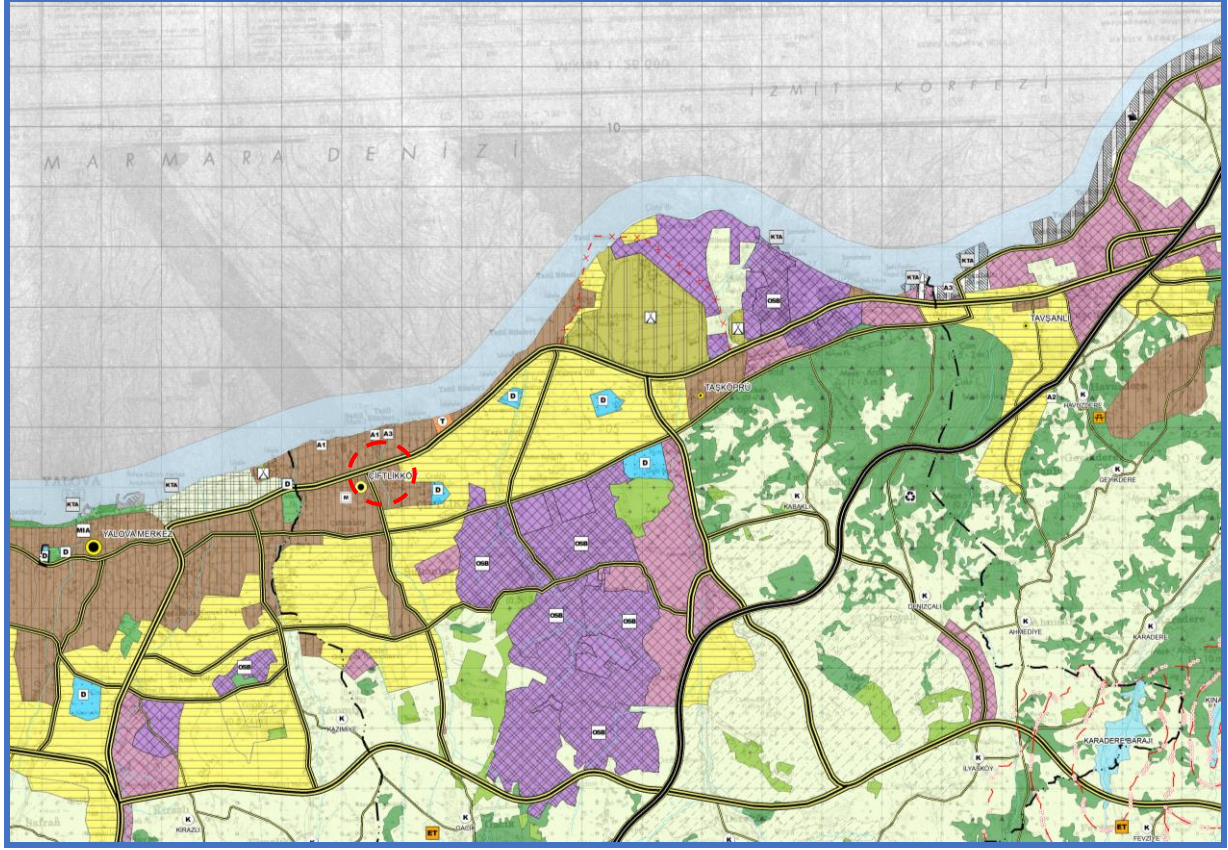
1/2

Resim 5: Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü Yazısı

## 5. PLANLAMA SÜRECİ

### 5.1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlik Mahallesi 1271 ada 1 parsel Yalova 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında olup “Kentsel Gelişme Alanı ve Kentsel Meskûn Alan” içerisinde yer almaktadır.



Resim 6: 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 arttırıcı ve sanayi



# Çiftlikköy(Yalova) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

türünü değiştiren plan değişikliği yapılamaz. Rehabilit 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.

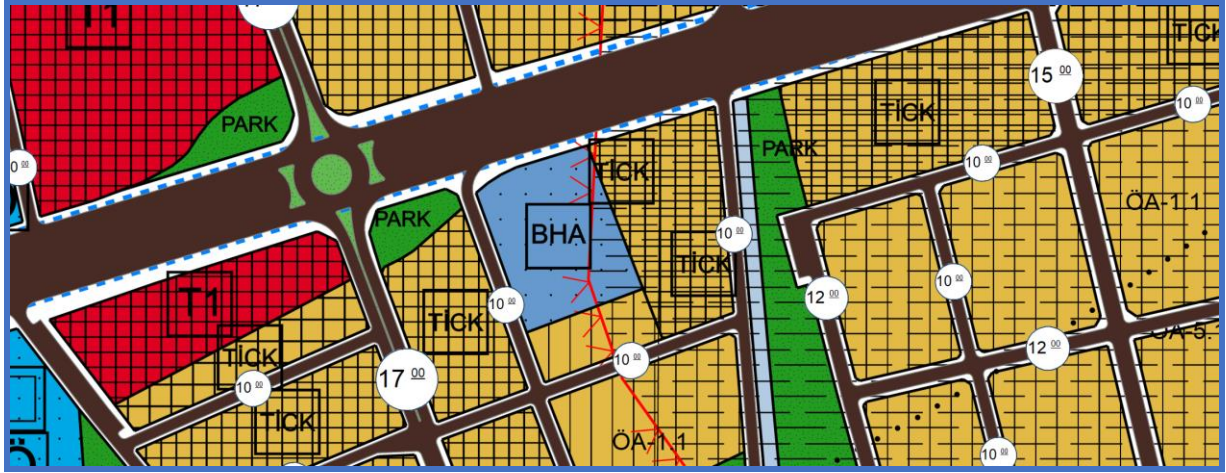
GÖSTERİM		
<b>İDARİ SINIRLAR</b>	<b>ÇALIŞMA ALANLARI</b>	<b>TEKNİK ALTYAPI</b>
--- İLÇE SINIRI	MIA MERKEZİ İŞ ALANI	<b>ULASIM</b>
<b>PLANLAMA SINIRLARI</b>	M TALU MERKEZ	<b>KARAYOLLARI</b>
--- PLAN ONAMA SINIRI	SANAYİ VE DEPOLAMA BÖLGESİ	ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
--- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI	KENTSEL SERVİS ALANI	BİRİNCİ DERECE YOL
<b>İDARİ MERKEZLER</b>	TERCİHLİ KULLANIM BÖLGESİ	İKİNCİ DERECE YOL
● İL MERKEZİ	TURİZM BÖLGESİ	ÜÇÜNCÜ DERECE YOL
● İLÇE MERKEZİ	GÖNÜBİRLİK TURİZM	<b>DENİZYOLLARI</b>
● BELDE MERKEZİ	EKOTURİZM	TERSANE
<b>ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI</b>	SAGLIK TURİZMİ	KIYI TESİSLERİ ALANI
TURİZM MERKEZİKÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ	YAYLA TURİZMİ	<b>ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA</b>
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	<b>BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR</b>	BORU HATTI
ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ	TARIM ALANI	<b>SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ</b>
TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ	SULAMA ALANI	ATIKSU TESİS ALANI
<b>KORUNACAK ALANLAR</b>	ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI	KATI ATIK TESİSLERİ ALANI (BOŞALTIMA, BERTARAF, İŞLEME, TRANSFER VE DEPOLAMA)
1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	ORMAN ALANI	SU YÜZEYLERİ (DENİZ - BARAJ - GÖL - GÖLET - AKARSU)
2.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	MERA ALANI	<b>YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR</b>
3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	<b>SOSYAL ALTYAPI ALANLARI</b>	İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI
1.DERECE DOĞAL SİT ALANI	KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANI	İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI
2.DERECE DOĞAL SİT ALANI	ÜNİVERSİTE ALANI	İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI
3.DERECE DOĞAL SİT ALANI	MESİRE ALANI	İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI
KENTSEL SİT ALANI	KENTSEL VE BÖLGESEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	SULAK ALAN BÖLGESİ
TARİHİ SİT ALANI		
TABİAT PARKI ALANI		
<b>ARAZİ KULLANIMI</b>		
<b>YERLEŞME ALANLARI</b>		
KENTSEL GELİŞME ALANI		
KENTSEL MESKUN (YERLEŞİK) ALAN		
KIRSAL YERLEŞİK ALAN		



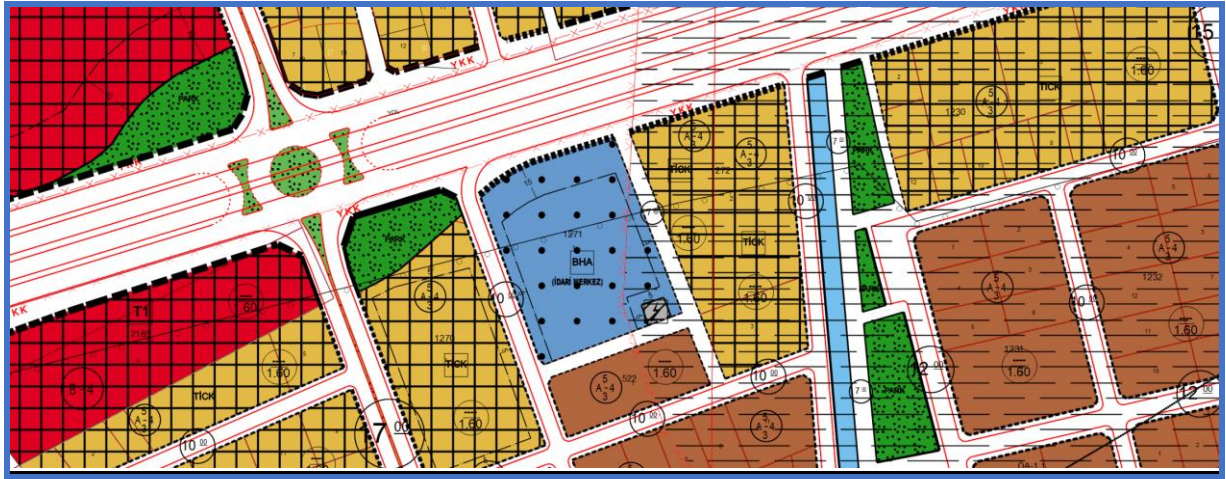
# Çiftlikköy(Yalova) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

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

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 1271 ada 1 parsel; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı G22C07D paftasının da “Belediye Hizmet Alanı” ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı G22C07C2C paftasında “Belediye Hizmet Alanı” kullanımlarına sahiptir.



Resim 7: Çiftlikköy 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Resim 8: 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 alanına Belediye Hizmet Alanı ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak kullanım kararı getirilmiştir. Ayrıca bu iki kullanım arasında 7 metrelik yaya yolu açılmıştır. Bu alana hizmet veren 7 ve 10 metrelik yollar yaya yolu olarak düzenlenmiştir. Karayolu kamulaştırma sınırından 25 metre ve diğer cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.**” 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.



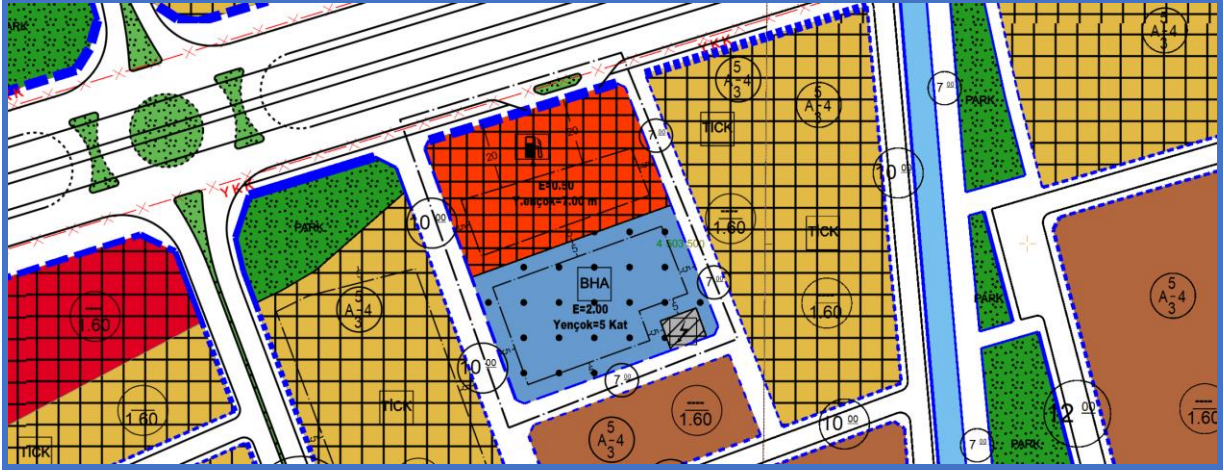
Resim 9: Çiftlikköy 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılım Tablosu

Kullanım	Yürürlükteki İmar Planı	İmar Planı Değişikliği	Fark
Belediye Hizmet Alanı	5745	2691	-3054
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	---	3120	+3120
Toplam	5745	5811	+66



# Çiftlikköy(Yalova) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu



Resim 10: 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
Belediye Hizmet Alanı	5128	2514	-2614
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	---	2600	+2600
Trafo	93	107	+14
Yol	1599	1599	0
Toplam	6820	6820	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 kullanımına 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 bölgenin ihtiyaçlarını karşılayabilecek bir nitelikte tesis yapılması hedeflenmiştir. Konut alanı ve nüfus yoğunluğuna etki edecek bir karar getirilmemiştir. Dolayısıyla 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.*



# Çiftlikköy(Yalova) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

## ➤ 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 HakkındaYönetmelik'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




1982  
Gazi  
ÜNİVERSİTESİ

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