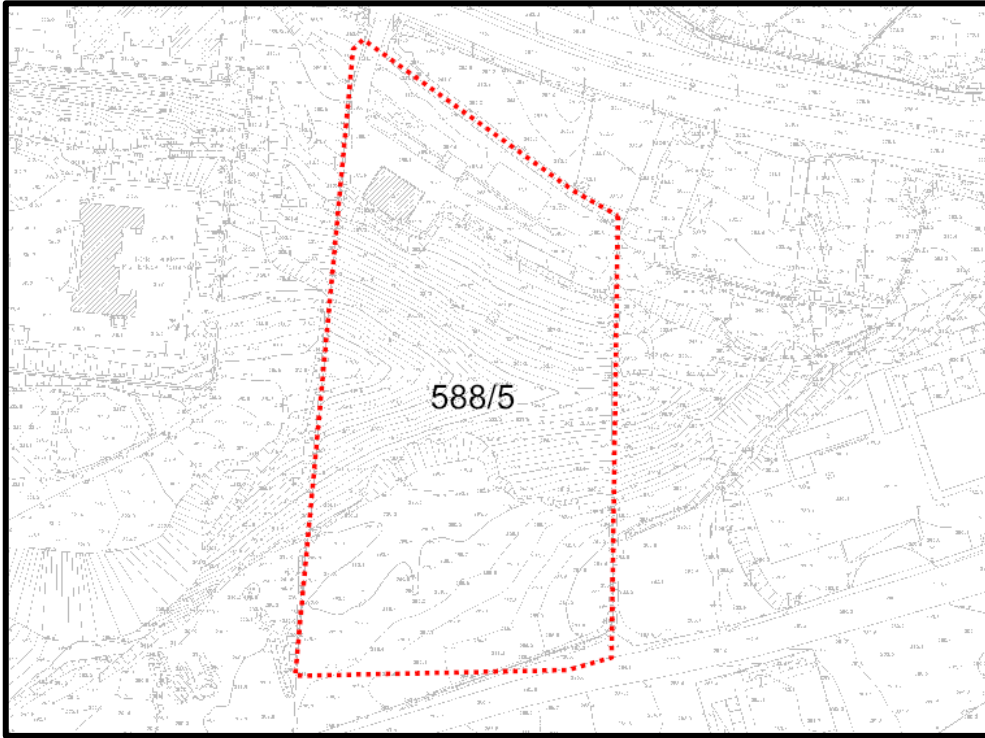




**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ  
ESENTEPE MAHALLESİ 588 ADA 5 PARSEL'İ  
KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN**



**1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**Nisan 2026**



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI .....	1
2. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER .....	1
2.1. KONUM.....	1
2.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	3
2.3. DEPREMSELLİK.....	4
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER.....	5
3.1. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ.....	5
3.2. MÜLKİYET ANALİZİ.....	10
3.3. ARAZİ YAPISI.....	11
3.4. EŞİK SENTEZİ.....	12
3.5. MERİ PLAN ANALİZLERİ.....	12
3.5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	13
3.5.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	15
3.6. REZERV YAPI ALANI KARARI .....	16
4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....	16
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ.....	17
4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI .....	17
4.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....	19



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL’İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



## DİZİNLER

### HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Rezerv Yapı Alanı Uydu Görüntüsü .....	1
Harita 2. İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü .....	2
Harita 3. İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü .....	3
Harita 4. İlin Karayolu Ulaşım Ağı .....	4
Harita 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritası .....	5
Harita 6. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi .....	6
Harita 7. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası .....	9
Harita 8. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi .....	10
Harita 9. Arazi Yapısı .....	11
Harita 10. Eşik Sentezi .....	12
Harita 11. Planlama Alanının Sinop- Kastamonu- Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu .....	13
Harita 12. 1/5.000 Ölçekli Mer’i Nazım İmar Planı .....	16
Harita 13. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yoğunluk Bölgeleri .....	18
Harita 14. Sinop İli Boyabat İlçesi Esentepe Mahallesi 588 Ada 5 Parsel’i Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	20

### TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı .....	11
Tablo 2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesapları .....	18
Tablo 3. Sinop İli Boyabat İlçesi Esentepe Mahallesi 588 Ada 5 Parsel’i Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı .....	19



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



PLANIN İSMİ		SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ 588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/5.000
Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
TURKUVAZ İMAR PLANI DANIŞMANLIK HİZ. TURZ. İNŞ. VE TAAAH. LTD.ŞTİ.	PLANLAMA EKİBİ	İREM YENİÇERİ YETKİLİ ŞEHİR PLANCISI	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	



**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ**  
**588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN**  
**1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
Plan Açıklama Raporu



## 1. PLANLAMANIN AMACI

Sinop İli Boyabat İlçesi Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 2,68 hektar büyüklüğüne sahip alan Bakanlık Makamının 04.08.2025 tarihli ve 321136 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca; 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 4'üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.



*Harita 1. Rezerv Yapı Alanı Uydu Görüntüsü*

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

### 2.1. KONUM

Sinop ili, Karadeniz Bölgesi'nin kıyı kesiminde, Orta Karadeniz Bölümü'nde yer alan bir ildir. 5.862 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olan Sinop ilinde toplam 9 ilçe ve çok sayıda köy yerleşimi bulunmaktadır. İl; kuzeyde Karadeniz, doğuda Samsun, güneyde Çorum, batıda ise Kastamonu illeriyle çevrilidir.



**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan Açıklama Raporu



*Harita 2. İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü*

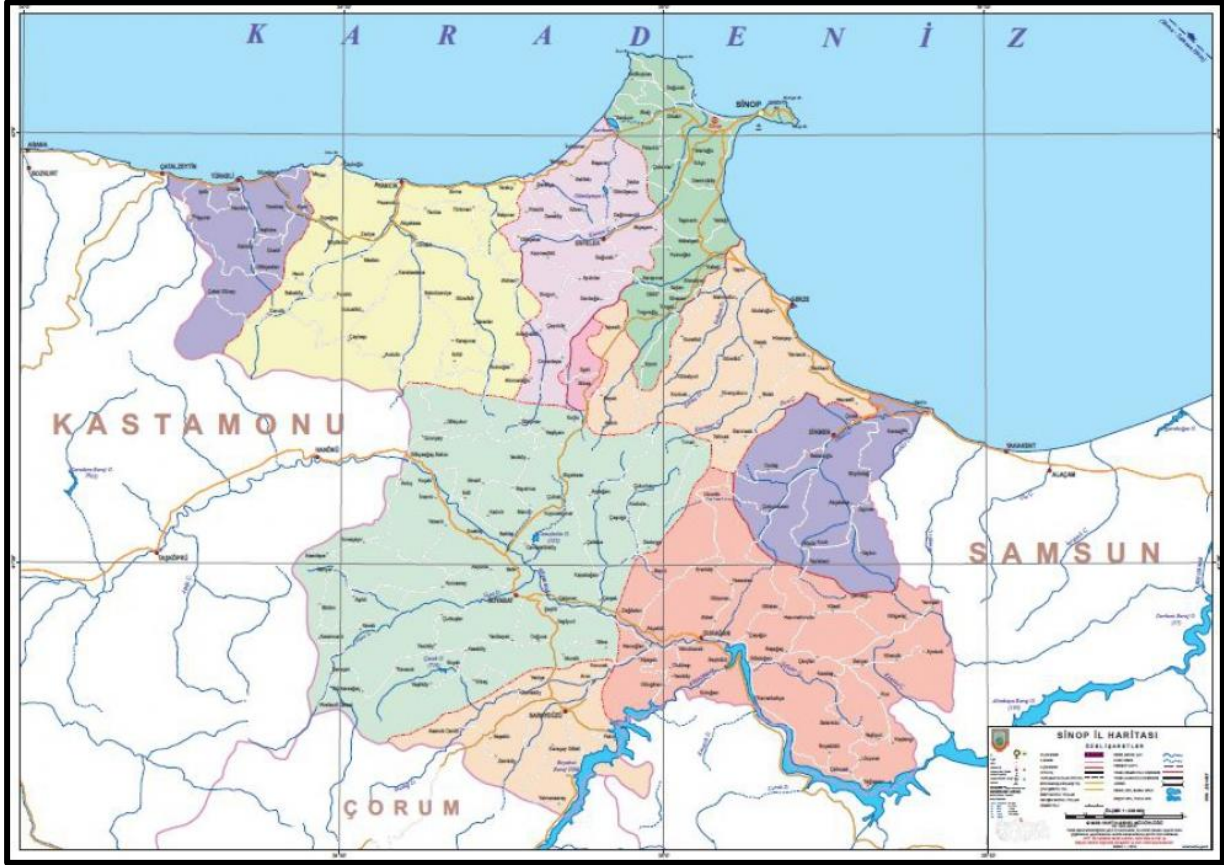
6360 Sayılı “14 İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak Sinop ili büyükşehir belediyesi statüsünde değildir ve il merkezi dışında kalan ilçeler, kendi belediyeleri ile yönetilmeye devam etmektedir.

Çalışma alanının içerisinde bulunduğu Boyabat ilçesi, Sinop il merkezinin güneybatı kesiminde yer almakta olup, kırsal yerleşim özellikleriyle öne çıkmaktadır. İlçe ekonomisi ağırlıklı olarak tarım, hayvancılık, ormancılık ve hizmet sektörüne dayalıdır. İlçe merkezinde ye1r alan çalışma alanı, konut ağırlıklı kullanımlarla gelişme gösteren bir mahalle dokusu içerisinde bulunmaktadır.



**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan Açıklama Raporu



*Harita 3. İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü*

## **2.2.ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ**

Çalışma alanı Sinop ilinde, Boyabat ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Boyabat ilçesi kara yolu ulaşım bağlantıları açısından bölgesel ölçekte erişilebilir bir konuma sahiptir. İlçeye ulaşım, Sinop il merkezinden güneybatı yönünde uzanan kara yolları aracılığıyla sağlanmaktadır. Sinop şehir merkezinden Boyabat ilçesine ulaşım yaklaşık 90 kilometre mesafededir ve ulaşım Sinop–Boyabat yolu üzerinden sağlanmaktadır.

Boyabat'a en yakın havalimanı, Sinop Havalimanı'dır ve ilçe merkezine yaklaşık 95 kilometre mesafededir. Bu havalimanı, özellikle İstanbul gibi büyük şehirlere yapılan düzenli seferlerle bölgeye havayolu ulaşımını kolaylaştırmaktadır.

İlçede aktif demiryolu ulaşım bağlantısı bulunmamaktadır. Denizyolu ulaşımı Boyabat ilçesinde mevcut olmamakla birlikte, kara yolu ile Sinop merkez, Durağan, Gerze ve çevredeki diğer ilçelerle bağlantı sağlanmakta; mevcut ulaşım altyapısı bölgesel erişilebilirlik açısından yeterli düzeyde kabul edilmektedir.



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



Harita 4. İlin Karayolu Ulaşım Ağı

### 2.3.DEPREMSELLİK

Sinop ili, Türkiye'nin aktif deprem kuşakları içerisinde yer almakla birlikte, Karadeniz Bölgesi'nin genel karakteri gereği orta düzeyde deprem riski taşımaktadır. İl genelinde deprem riski Tokat kadar yüksek olmamakla birlikte, Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun etkileri dolaylı olarak hissedilebilmekte, bu durum özellikle güneyde yer alan ilçeler üzerinde etkili olabilmektedir. Boyabat ilçesi, Sinop'un iç kesimlerinde yer aldığı için tarihsel süreçte bölgesel fay hatlarının oluşturduğu sarsıntılardan etkilenebilmektedir.

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre Sinop ili ve çevresindeki ilçeler, ağırlıklı olarak ikinci ve üçüncü derece deprem





**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan Açıklama Raporu



tehlike zonlarında yer almaktadır. Boyabat ilçesi ise bu tehlike sınıflandırması içinde orta seviyede deprem riski taşıyan alanlar arasında değerlendirilmektedir. Bu durum, bölgedeki tüm yapılaşma ve mekânsal planlama süreçlerinde yürürlükteki deprem yönetmeliklerine uyulmasını zorunlu kılmaktadır.

Sinop ve Boyabat çevresinde tarihsel kayıtlarda büyük ölçekli depremler sınırlı olmakla birlikte, bölge zaman zaman orta şiddetli sarsıntılar yaşamıştır. Bu durum, alanın jeolojik açıdan dikkatli değerlendirilmesi gerektiğini göstermektedir. Bu nedenle yer seçim kararlarında jeolojik, jeoteknik ve zemin etütlerinin dikkate alınması büyük önem arz etmektedir.



Harita 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

### 3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

#### 3.1. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

"Boyabat (Sinop) Belediyesi'nin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 17.02.2016 tarihinde onaylanmıştır.

Sinop İli, Boyabat İlçesi, Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 2,68 hektar büyüklüğündeki rezerv yapı alanı ise "Önlemler Alanları 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri

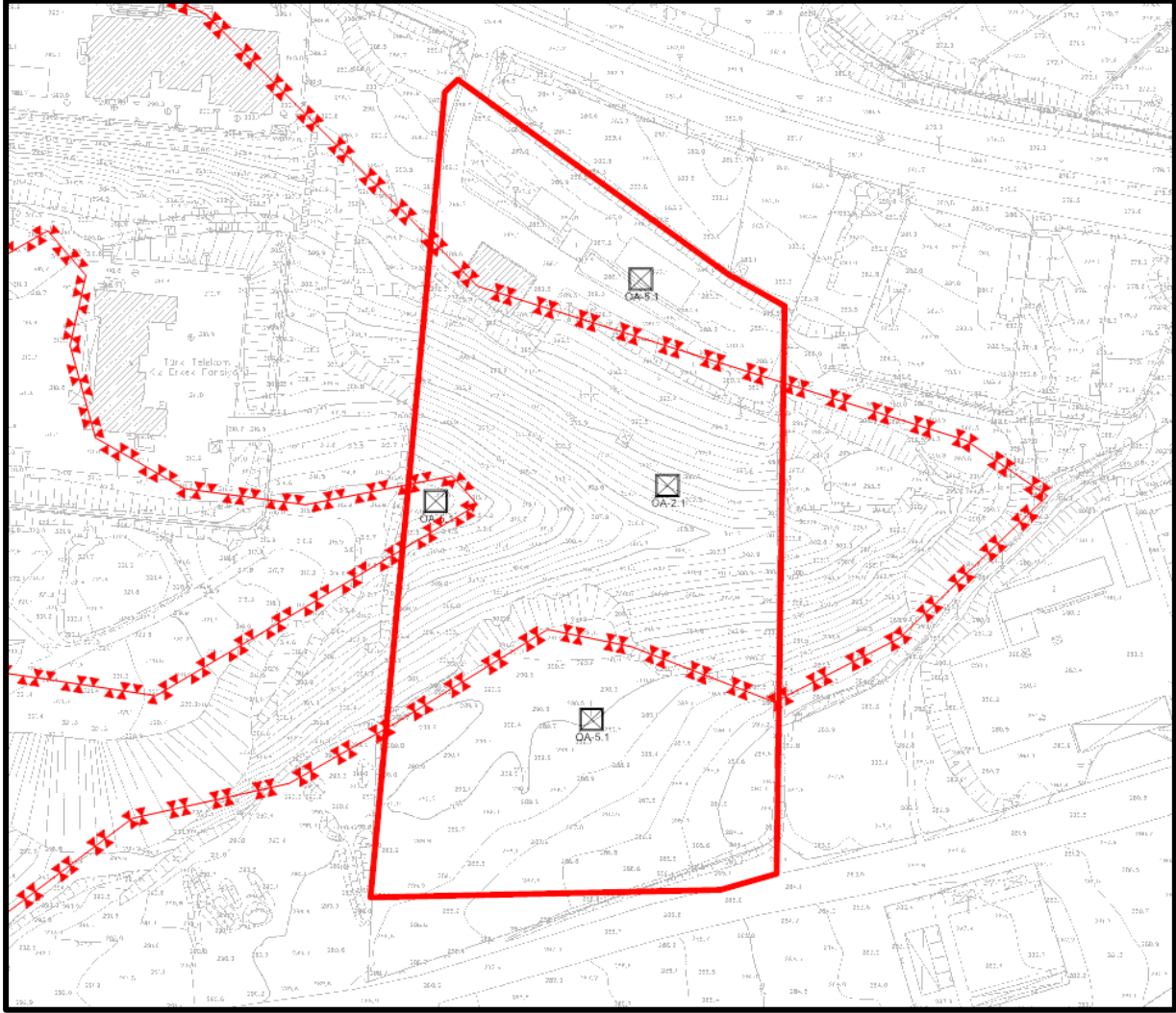


SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



Açısından Önemli Alanlar ve Önlemler Alanlar 2.1. (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” kategorisinde yer almaktadır.



Harita 6. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi

“Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1.): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Sakızdağı Formasyonu, Bekirli Formasyonu ve Martlı Formasyonunun eğimli kesimleri açılacak şevlerde meydana gelebilecek stabilite problemleri sebebiyle yerleşime uygunluk açısından ÖA-2.1(Önemli Alanlar ve Önlemler Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Eğimlerin %10-50 arasında değiştiği bu alanlarda;

- ✓ Kontrolsüz her türlü kazıdan kaçınılmalı ve kazılarda oluşan şevlerin, şev yüksekliğinin ve şev açısının, stabiliteyi bozmayacak şekilde, güvenli şev yüksekliği ve açısı belirlenerek yapılmalıdır.
- ✓ Kazı şevleri, tekniğine uygun iksa(istinat, perde duvar, püskürtme beton vb.) tedbirler ile desteklenmelidir.



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



- ✓ *Yapılacak kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan bu alanlarda yapılaşmaya gidilmelidir.*
- ✓ *Zemin ve temel etütlerinde, temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve şev duyarlılığına yönelik uygun analizler(kinematik analiz ve stabilite analizleri) yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
- ✓ *Bu alanlar içerisinde gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve alınacak görüşe bağlı kalınarak planlama gidilmelidir.*
- ✓ *Yüzey suları, atık sular, sızıntı suları ve yeraltı sularının ortamdaki uzaklaştırılacak uygun drenaj sistemleri uygulanmalıdır.(Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.)*
- ✓ *Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmaması özen gösterilmelidir.Farklı birimlere oturtulması gereken temeller için uygun projelendirmeye gidilmelidir.*
- ✓ *Bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları, iksa sistemleri ile desteklenmelidir. Temel kazı çukurları donmasız atmosferik koşulların çabuk etkilenmesi nedeniyle açıkta bırakılmayarak kaza zamanında temel atma işlemleri tamamlanmalıdır. Temel kazıları esnasında çevrede (komşu) yol ve binaların kazıdan etkilenmemesi sağlanmalı, bu konu zemin etüt raporlarında ayrıntılı biçimde incelenmeli ve projelendirilmelidir.*
- ✓ *Yapı yüklerinin taşıttırılacağı birimlerin ve seviyelerinin mühendislik parametreleri istikrar ve stabilite analizleri ile içeren ayrıntılı parsel/bina bazında Jeolojik-Jeoteknik Etüt(Zemin ve Temel Etüt) Raporları hazırlanması gereklidir. Etüt sonuçlarına göre istinat, kazı vb önlem projeleri geliştirilmelidir.*
- ✓ *Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerinin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.*
- ✓ *Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.*

**Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) Mühendislik Problemleri Açısından Önlemler Alanlar**

*Martlı, Sakızdağı ve Bekirli Formasyonlarının düşük eğimli kesimleri ile Alüvyon birimler yerleşime uygunluk açısından ÖA-5.1(Önlemler Alan-5.1; Mühendislik Problemleri Açısından Önlemler Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.*



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



*Bu alanlarda;*

- ✓ *Bu alanda eğim değeri %0-10 arasında değişmekte olup duraylılık sorunu beklenmemektedir. Ancak her türlü kazı sonrası oluşabilecek şevler için yapılaşma öncesi gerekli önlemler alınmalıdır.*
- ✓ *Bu çalışmada sıvılaşma riski olmadığı kanısına varılmıştır. Ancak yapılacak olan zemin etüt çalışmalarında ince tane (özellikle kum-silt) oranının yüksek ve yer altı suyunun olması durumunda sıvılaşma analizleri yapılarak gerekli görülmesi halinde önlemler mutlaka alınmalıdır.*
- ✓ *Bu alanlarda iyi bir çevre drenajı sağlanmalı ve yapılaşmalarda yer altı, yüzey ve atık suların temel ortamlaya temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.*
- ✓ *Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir. Fakat farklı birimlere oturtulması gereken yapılar için iyi geliştirilmiş planlar yapılmalıdır.*
- ✓ *Bu alanlarda yapılacak parsel bazındaki etütlerden elde edilen parametrelere bağlı olarak zemin ıslahı ve zemin iyileştirilmesi gibi ilave mühendislik tedbirlerinin alınması gerekebilir.*
- ✓ *Bu alanlarda yapılacak projeye esas, zemin ve temel etüt çalışmalarında yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, oturma, şişme, taşıma gücü vb.) irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
- ✓ *Bu alanlar içerisinde gözlenen tüm dereler için planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı ve alınacak görüşe bağlı kalınarak planlama gidilmelidir.*
- ✓ *Bu alanlarda birkaç metre kalınlığında göller dolguar kaldırılmalı veya yapı yükünün dolgu altındaki birimlere gerekli jeoteknik değerlendirmeler yapıldıktan sonra uygun derinliklere taşıtılmalıdır.*
- ✓ *Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.*



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



İL	: SİNOP	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
İLÇE	: BOYABAT BELEDİYESİ	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
BELDE	:	
KÖY/MAH	: YENİ MAHALLE, CAMİKESİR, ÇAMLIÇA, ZİNCİRLİKUYU	
MEVKİİ	: ESENTEPE, GÖKDERE, KUMLUK, YILDIZ	
PAFTA	: 1/5000'LİK 8 ADET PAFTA E33-D-25-C, E33-C-21-D, F33-B-01-A, F33-B-01-B, F33-B-01-D, F33-B-01-C, F33-B-02-D, F33-B-02-C	JEOLOJİ MÜHENDİSİ Süheyla OKUYUCU Jeoloji Mühendisi
ADA	:	JEOLOJİK MÜHENDİSİ Tuğba TOL Jeofizik Müh.
PARSEL	: VE 65 ADET 1/1000'LİK PAFTA	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

**İlhami YAŞAR**  
Jeoloji Mühendisi

**Mehmet AYDIN**  
Jeoloji Mühendisi

**Selcan Melike ÖZTÜRK**  
Jeoloji Mühendisi

**Uzun**  
Jeoloji Mühendisi

**Mehmet AYDIN**  
Jeoloji Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

16.10.2016  
**Cahit KOÇAMAN**  
Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.

17.10.2016  
**Dr. Haluk BİLGİN**  
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY  
17.10.2016  
**Y. Erdal KAYAPINAR**  
Genel Müdür

Harita 7. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası



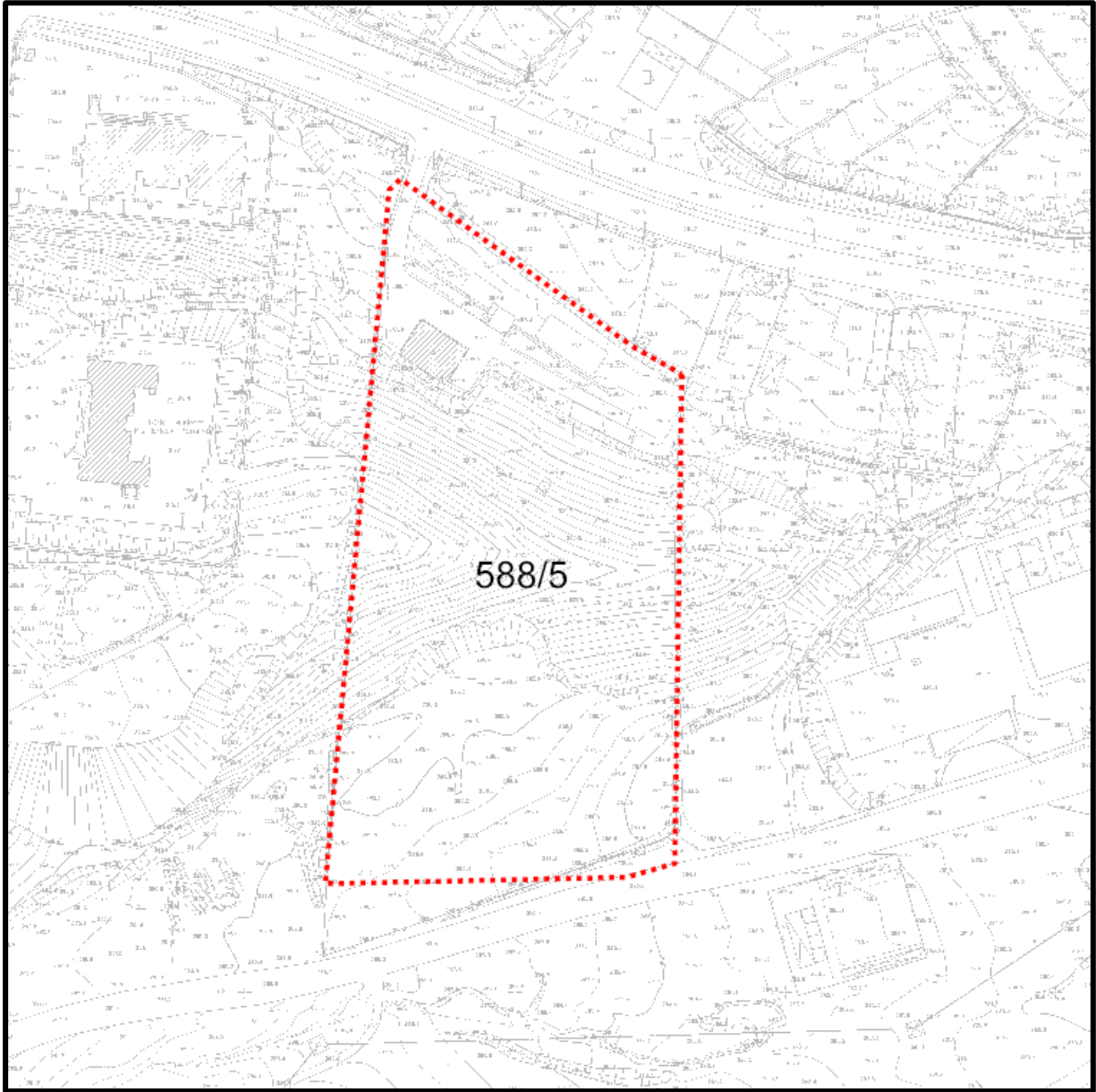
**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan Açıklama Raporu



### 3.2. MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliği teklifine konu alan, Sinop İli Boyabat İlçesi Esentepe Mahallesi 588 ada 5 parsel sınırları içerisinde yer almakta olup 26.860,77 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. Planlama alanı sınırları içerisinde 1 (bir) adet parsel bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz Hazine adına kayıtlı iken, Sinop Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 07/10/2025 tarihli ve 367649 sayılı yazıları doğrultusunda Tapu Müdürlüğü'nün 10/10/2025 tarihli ve 16976 yevmiye numaralı işlemi ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı adına bedelsiz devir işlemleri tamamlanmış olup, taşınmazın mülkiyetinin tamamı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na aittir.



Harita 8. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi



SINOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu

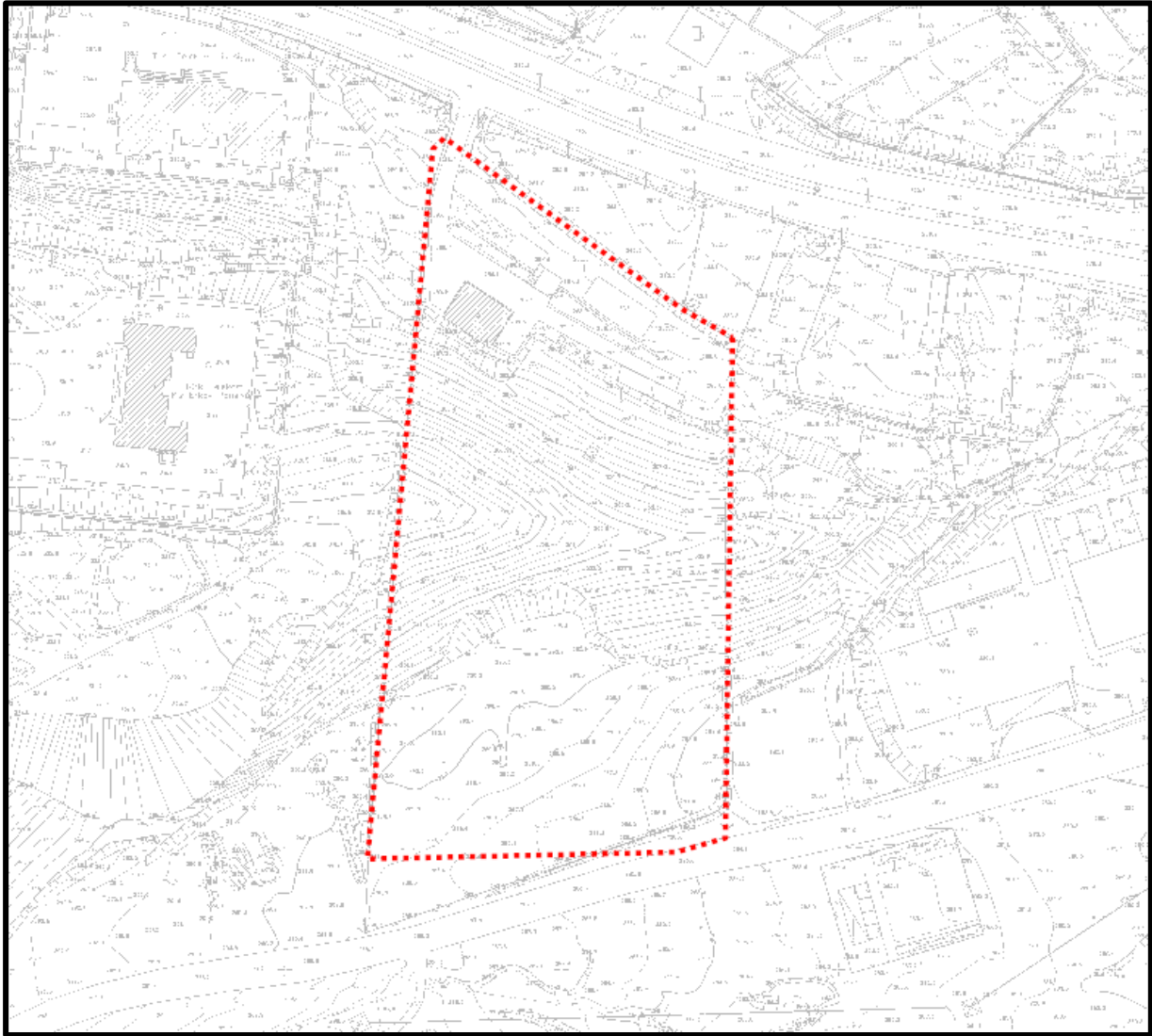


Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı

MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİK	MALİK	PARSEL ALANI (M <sup>2</sup> )
Esentepe	588	5	Kargir Bina ve Arsası	Kentsel Dönüşüm Başkanlığı	26.860,77
<b>TOPLAM</b>					<b>26.860,77</b>

### 3.3. ARAZİ YAPISI

Planlama alanının tamamı topografik açıdan yapılaşmaya elverişli olup, alanın yükseklik durumu incelendiğinde yüksekliğin güney yönünden kuzey yönüne doğru arttığı ve genel olarak %0-20 arası eğimli bir yapıya sahip olduğu görülmektedir.



Harita 9. Arazi Yapısı



**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

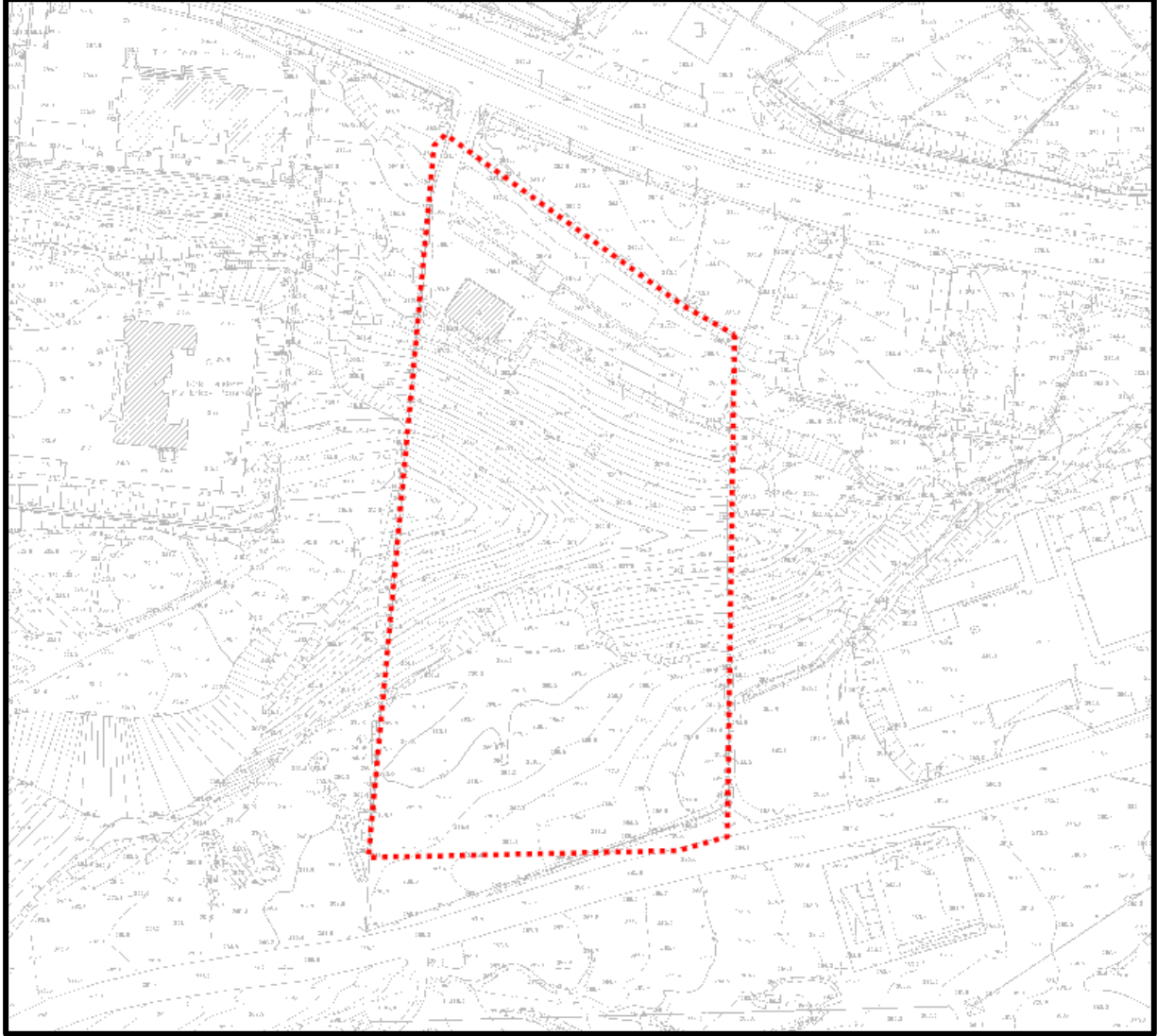
Plan Açıklama Raporu



### 3.4. EŞİK SENTEZİ

Bu raporda verilen bilgi ve belgeler ile kurum görüşleri neticesinde eşik sentezi oluşturulmuştur.

Gelen kurum görüşleri ve arazi incelemesi ardından, alan içerisinde hiçbir eşik olmadığı görülmektedir.



Harita 10. Eşik Sentezi

### 3.5. MERİ PLAN ANALİZLERİ

İmar planı değişikliği teklifine konu alan Sinop İli Boyabat İlçesi Esentepe Mahallesi 588 Ada 5 Parsel sınırları içerisinde yer almakta olup 26.860,77 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. Alana ilişkin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Madde 2. Fırkası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca alana ilişkin planlar incelenmiştir.





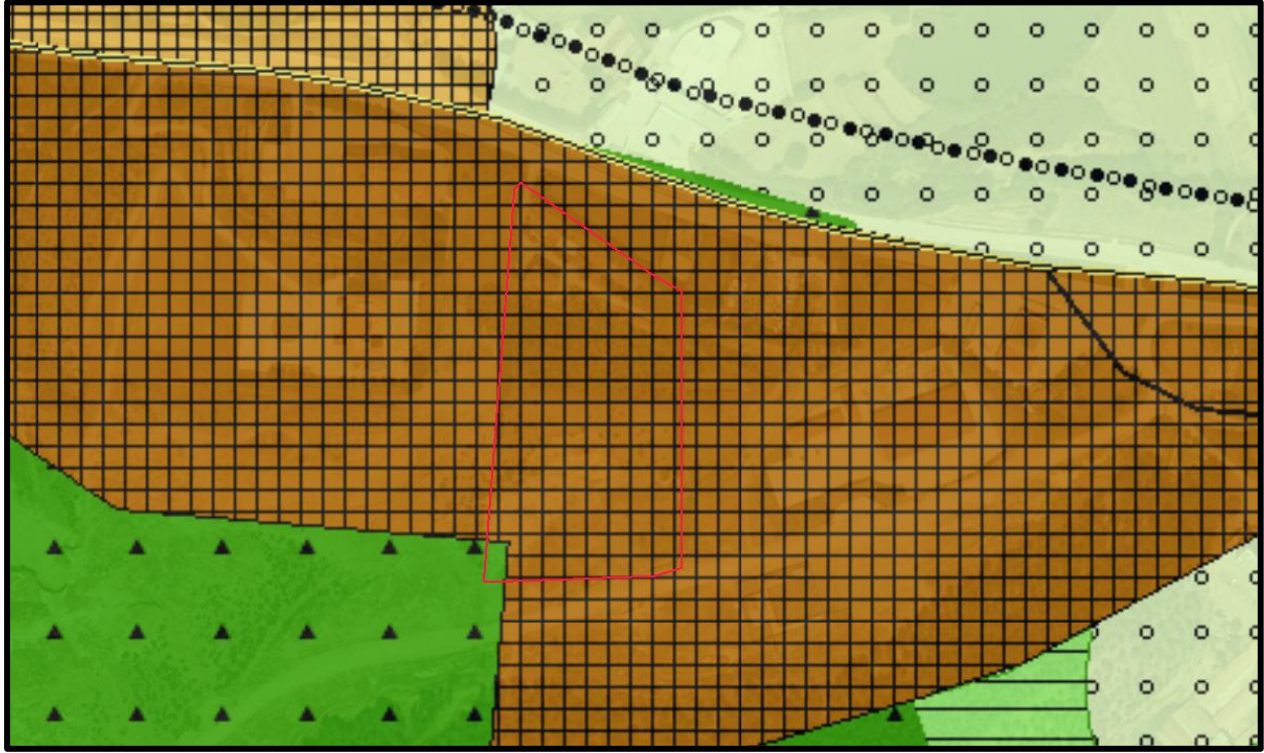
SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



### 3.5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Sinop- Kastamonu- Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 13.07.2007 tarihinde onaylanmıştır. İmar planı değişikliği teklifine konu alan Sinop- Kastamonu- Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı ve Orman Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.



Harita 11. Planlama Alanının Sinop- Kastamonu- Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Sinop- Kastamonu- Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde söz konusu lejanta ilişkin;

#### “8.1.1.KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI

8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşim alanları için yapılmış olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşimler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşim için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.

8.1.1.2. Bu planda kentsel yerleşim alanları olarak gösterilemeyen ve belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen yerleşim alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda, daha önceden tespit edilen köy yerleşik alanı ve civarı sınırı “kentsel yerleşik alan” olarak kabul edilir ve bu sınır içerisinde “8.1.1. Kentsel yerleşik alanlar” başlığı altında yer alan hükümleri uygulanır.



**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan Açıklama Raporu



*“köy yerleşik alanı ve civarı sınırı” belirlenmemiş mahalleye dönüşen yerleşim alanlarında ise ilgili idaresince ihtiyaç duyulan “yerleşik alan” kararı mevzuatına uygun olarak oluşmuş yerleşim alanı esas alınarak çevre düzeni planının nüfus kabulleri çerçevesinde imar planı yapılmak suretiyle belirlenir. İmar planı yapılıncaya kadar ise plansız alanlar imar yönetmeliği hükümleri uygulanır. Mahalle idari sınırı içerisinde kalan diğer alanlardaki kentsel gelişme alanı talepleri teknik olarak planda gösterilebilirlik durumuna göre çevre düzeni planı değişikliğine tabidir.*

*Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenir.*

*Alt ölçekli planlamalarda yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile yakın çevresindeki alanın doğal özellikleri planlama aşamasında dikkate alınır ve koruma kararları oluşturulur.”*

*8.1.1.3. İmar planlarında, daha uygun çözümlerin üretilmesi için, aynı plan ve uygulama kapsamına girmesi koşulu ile farklı idari sınırlar içinde kalan alanlar arasında yoğunluk transferi yapılabilir.*

*8.1.1.4 bu alanlarda yapılacak imar planlarında, bu planda kabul edilen nüfusun gereksinimi olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları 3194 sayılı “imar kanunu”nda belirtilen standartlar çerçevesinde sağlanacaktır.*

*8.1.1.5.kentsel yerleşim alanlarında, aşağıdaki listede belirtilen nüfus kabulleri planlamaya esas olacaktır.*

#### **8.10. ORMAN ALANLARI**

*8.10.1. Bu planda “orman alanı” olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar, muhafaza ormanları, ağaçlık veya ağaçlandırılacak alanlar olup 6831 sayılı “orman kanunu” hükümlerine tabi alanlardır.*

*8.10.2. Planlama bölgesi içindeki orman alanları, orman genel müdürlüğü'nden alınan orman amenajman planı esas alınarak, bu plana işlenmiştir.*

*8.10.3. Sınırlar konusunda tereddüt oluşması veya imar planlarının yapımı sırasında orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması şarttır.*

*8.10.4. Planlama bölgesi bütününde, hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve orman genel müdürlüğü'nce tahsisi yapılan alanlar, gerekli izinler ve t.c. çevre ve şehircilik bakanlığı'nın görüşünün alınması kaydı ile 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı*



**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan Açıklama Raporu



*değişikliğine gerek kalmaksızın, tahsis süresi dahilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.*

*8.10.5. Bu planda orman veya ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiş, ancak özel mülkiyete tabi olup mülkiyeti kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş parsellerde kadastral bir yola cephesi bulunmak şartı ile sadece konut ve tarımsal amaçlı yapılar yer alabilir.*

*8.10.5.1.bu alanlarda yapılanma koşulu:*

*Min. İfraz = 5000 m<sup>2</sup>*

*Emsal = 0.05*

*Mak. İnşaat alanı = 250 m<sup>2</sup>*

*Mak. Bina yüksekliği= 6.50 m. (2 kat) olacaktır.*

*Emsale göre inşaat alanınının 250m<sup>2</sup> .yi aştığı durumlarda maksimum inşaat alanı esas alınacaktır.*

*8.10.6. Orman kanunu'nun 2.maddesinin (b) bendine konu olan alanlarda, yerleşik alan niteliğindeki alanlar hukuki durumda olabilecek değişikliklerin sonucuna göre, orman genel müdürlüğü ve milli emlak genel müdürlüğü görüşleri alınarak, bu planın nüfus kabulleri dahilinde, çevre düzeni planı değişikliği yapılması kaydıyla, imar planlarında değerlendirilebilir.*

*Tarımsal nitelik kazanmış olan kısımlarda ise çevre düzeni planı değişikliği yapılmasına gerek duyulmaksızın, bu planın “tarım arazileri” plan hükümleri uyarınca işlem yapılır.” hükümleri yer almaktadır.*

### **3.5.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

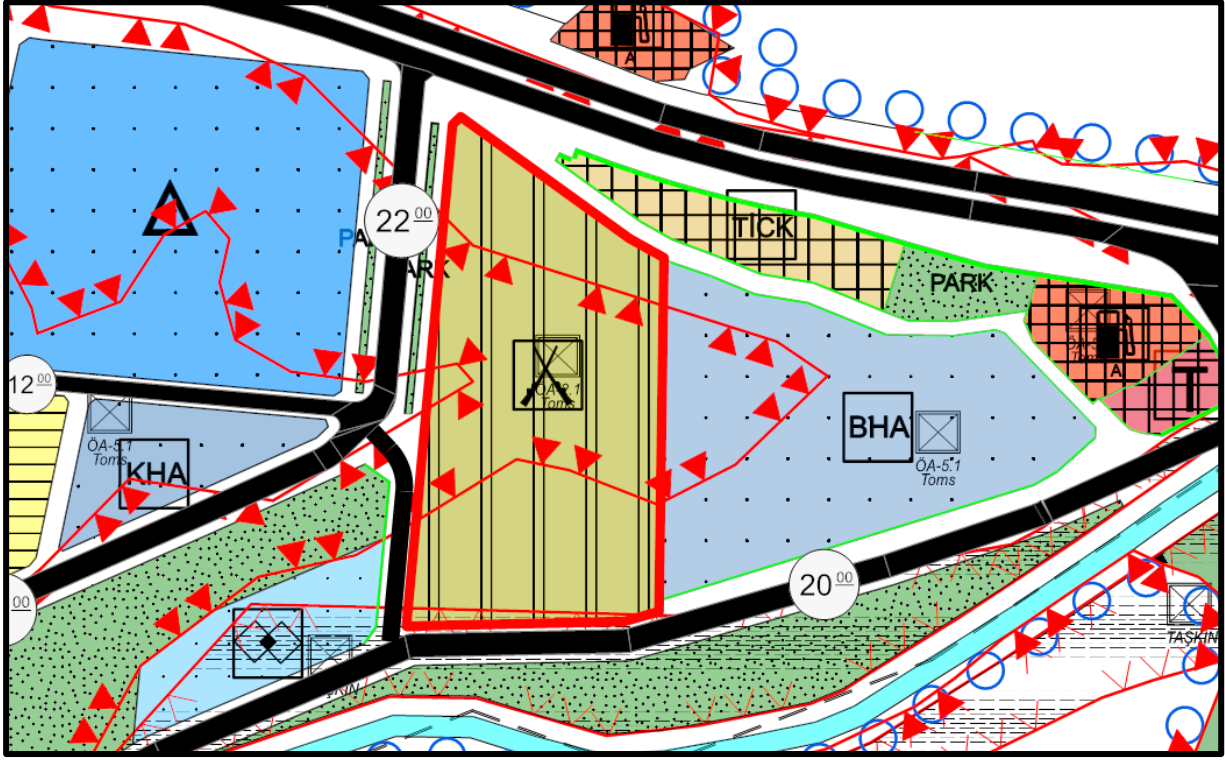
İmar planı değişikliği teklifine konu alan “Boyabat (Sinop) İlave+Revizyon Nazım İmar Planı 04.07.2017 tarihli ve 73 sayılı Meclis Kararı, Belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Meri imar planında “Askeri Alan” fonksiyonunda yer almaktadır.



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



Harita 12. 1/5.000 Ölçekli Mer'î Nazım İmar Planı

### 3.6. REZERV YAPI ALANI KARARI

Sinop İli Boyabat İlçesi Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 2,68 hektar büyüklüğüne sahip alan Bakanlık Makamının 04.08.2025 tarihli ve 321136 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca; 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 4'üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

## 4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Sinop İli Boyabat İlçesi Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 2,68 hektar büyüklüğüne sahip alan Bakanlık Makamının 04.08.2025 tarihli ve 321136 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca; 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 4'üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanında, Ticaret-Konut Alanı, Askeri Alan, Kültürel Tesis Alanı ve Park ve Yeşil Alan kullanım kararları önerilmiştir.

Planlama alanı ve çevresinde ulaşım 22 metrelik yollar ile sağlanmaktadır.



**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan Açıklama Raporu



#### **4.1. PLAN DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ**

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile Jandarma Genel Komutanlığı arasında, 21.05.2025 tarihli ve 264225 sayılı “Jandarma Genel Komutanlığı’na Tahsisli Taşınmazların Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Karşılığında İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol” imzalanarak yürürlüğe girmiştir. Bahse konu alan, Bakanlık Makamının 04.08.2025 tarihli ve 321136 sayılı Olur’u ile; 6306 sayılı Kanun’un 2’nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi, Uygulama Yönetmeliği’nin 4’üncü maddesi ve 6306 sayılı Kanun’un 6’ncı maddesinin beşinci fıkrası hükümleri uyarınca “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda, Jandarma Genel Komutanlığı ile imzalanan protokol kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen ve mülkiyeti Kentsel Dönüşüm Başkanlığı’na ait olan Sinop İli, Boyabat İlçesi, Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 588 ada 5 parsel numaralı taşınmazda, 6306 sayılı Kanun kapsamında uygulama yapılabilmesini teminen, meri imar planında Askeri Alan olan kullanım kararında plan değişikliğine gidilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile alana Ticaret-Konut Alanı, Kültürel Tesis Alanı ve Park Alanı kullanım kararları getirilmiştir.

Nitekim İl Jandarma Komutanlığı’nın 20.10.2025 tarihli ve 43322787 sayılı görüşünde de belirtildiği üzere, söz konusu alanın yaklaşık 1.500 m<sup>2</sup>’lik kısmının hâlihazırda lojman ve otopark alanı olarak aktif biçimde kullanıldığı tespit edilmiştir. Ancak alanın Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmesi ve mülkiyetinin Kentsel Dönüşüm Başkanlığı’na geçmesi nedeniyle, alanın büyük bir kısmının askeri alan işlevini kaybedecek olması öngörülmektedir.

Bu kapsamda; çevredeki mevcut yapılaşma koşulları, kentsel doku ve alanın dönüşüm potansiyeli dikkate alınarak, söz konusu taşınmaz için Ticaret-Konut Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Askeri Alan ve Park Alanı kullanım kararlarının getirilmesi uygun görülmüştür.

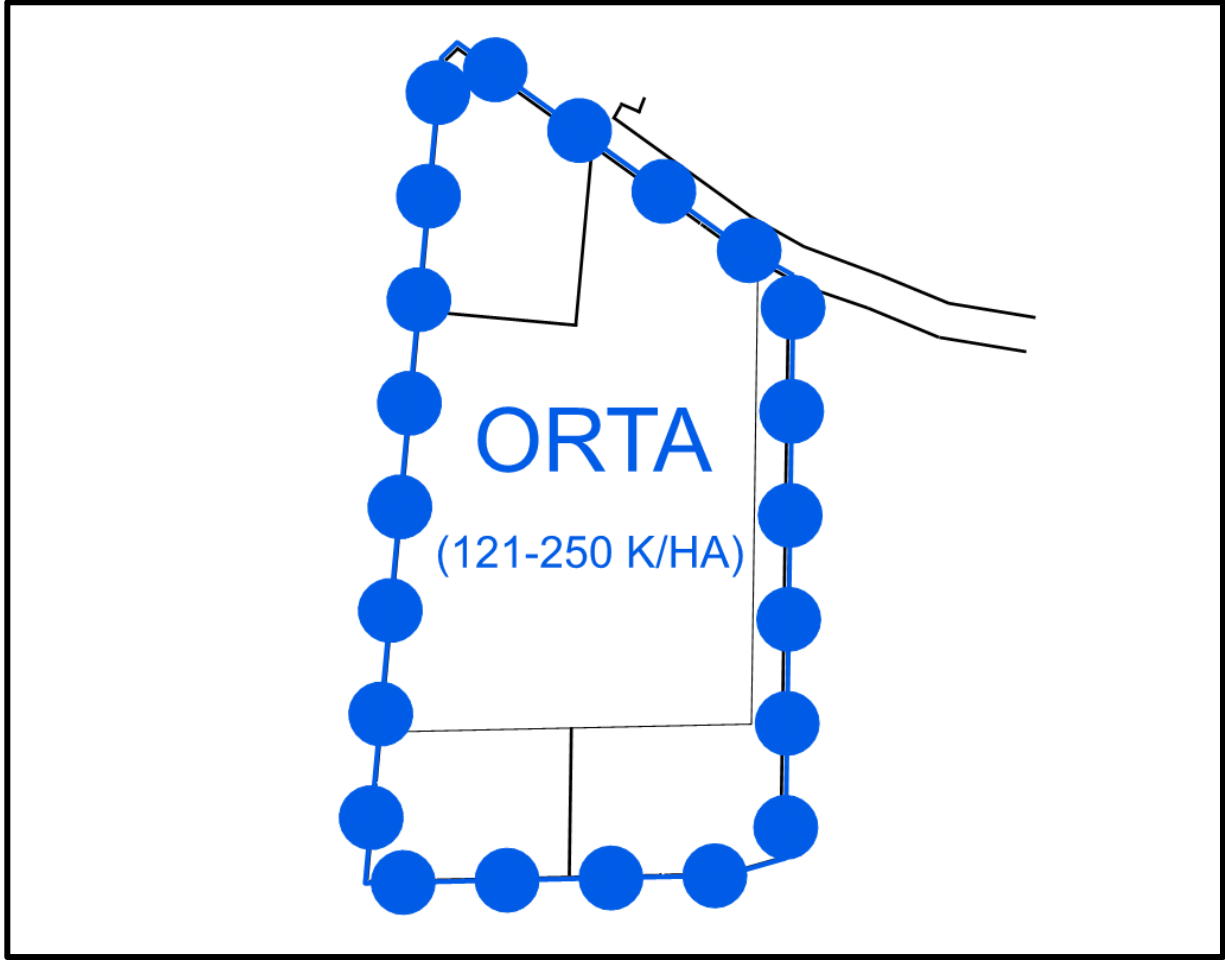
#### **4.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI**

Planlama alanındaki nüfus ve yoğunluk kararları, Sinop İl’inin Orta Seviyede Riskli Deprem Bölgesi’nde yer alması, alanın çalışma ve yerleşim yerlerine olan uzaklığı, yaşayacakların sosyo-ekonomik yapısı ve mevcut arazi stokuna göre verilmiştir.

Öneri nazım imar planında bütün planlama alanını kapsayacak şekilde, yapılması planlanan konut alanları ile donatıların (konut+ticaret(ticaret kısmı), askeri alan ve yol hesap dışı bırakılmıştır) toplam alanı hesaplanarak brüt yoğunluk kararları verilmiştir.



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
Plan Açıklama Raporu



Harita 13. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yoğunluk Bölgeleri

Alanda tek yoğunluk bölgesi oluşturulmuştur. Brüt alan hesabıyla alanın yoğunluk düzeyi Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak tespit edilmiştir. Bu karara göre aşağıdaki yoğunluk tablosu oluşturulmuştur.

Tablo 2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesapları

BÖLGE	NİTELİK	ALAN (ha)	MPYY YOĞUNLUK (k/ha)	YOĞUNLUK KABULU (k/ha)	PLAN NÜFUSU
1	Gelişme Konut Alanı (Orta)	2,01	Orta (121-250)	200	402
<b>TOPLAM</b>		<b>2,01</b>			<b>402</b>

- Plan Nüfusunun Hesaplanması;
  - Konut ve donatı alanları toplam 2,01 ha.
  - Ortalama yoğunluk 200 kişi/ha.
  - Plan nüfusu (2,01 ha. x 200 kişi/ha.) 402 kişidir.

Tablodan da görüleceği üzere, toplam yaklaşık 2,01 ha'lık alan arazi topoğrafyasının elverdiği ölçüde yapılaşmaya açılmak üzere orta yoğunluk aralığına alınmıştır. Nüfus, orta yoğunluk aralığı



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



içerisinde 200 k/ha olarak kabul edilmiştir. Bu hesaplamalar ile de plan nüfusu 402 kişi olarak kabul edilmiştir.

#### 4.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı kapsayan daha önce yapılmış ve yürürlükte olan bir plan bulunduğundan, alanın 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı 26.860,77 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

Sinop İli Boyabat İlçesi Esentepe Mahallesi 588 Ada 5 Parsel'i Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3. Sinop İli Boyabat İlçesi Esentepe Mahallesi 588 Ada 5 Parsel'i Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

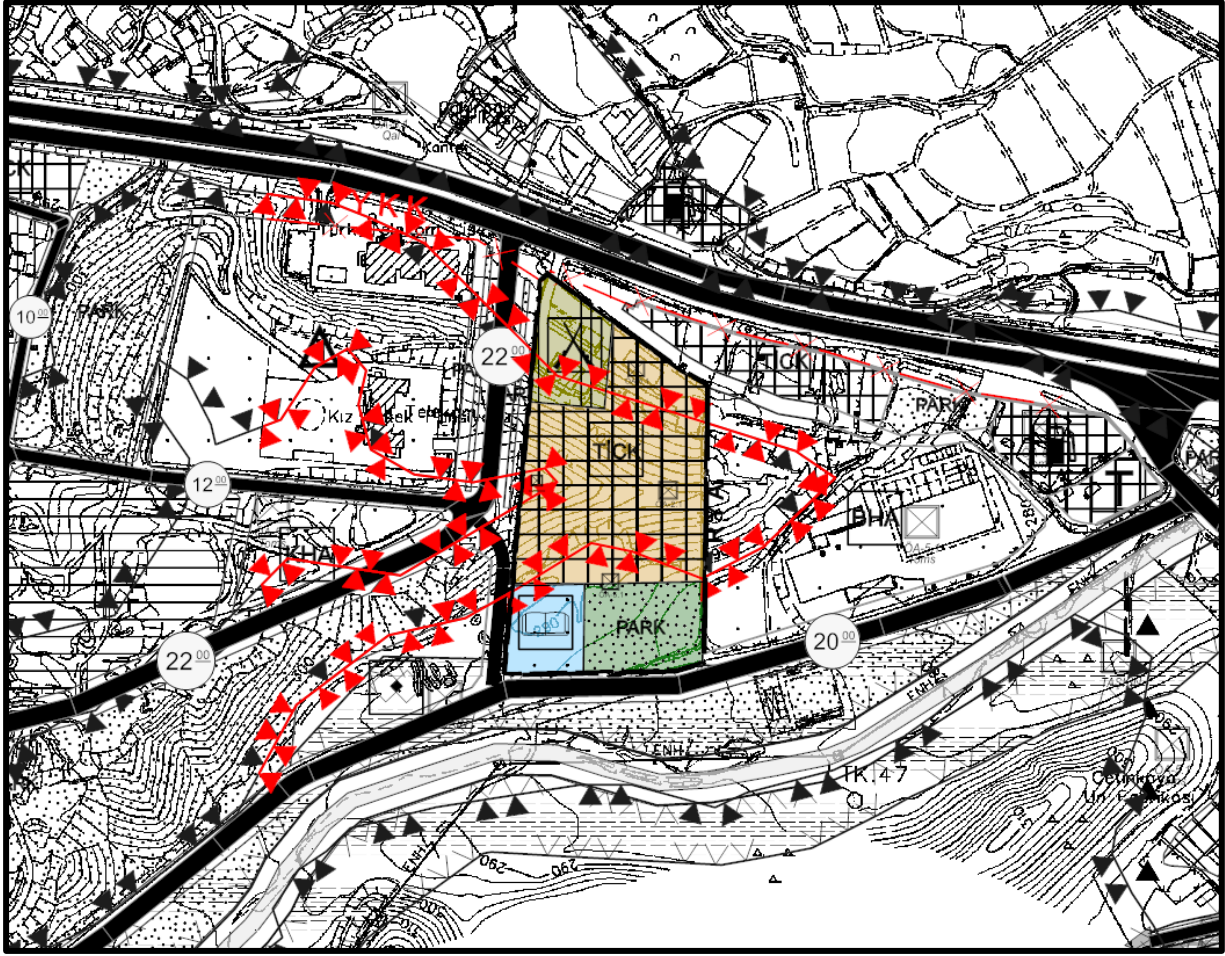
FONKSİYON	ALAN (M <sup>2</sup> )	ORAN (%)
Ticaret-Konut Alanı	16.077,08	59,85
Kültürel Tesis Alanı	2.800,00	10,42
Park ve Yeşil Alan	4.483,69	16,69
Askeri Alan	3.500,00	13,03
<b>TOPLAM</b>	<b>26.860,77</b>	<b>100,00</b>

Sinop İli Boyabat İlçesi Esentepe Mahallesi 588 Ada 5 Parsel'i Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin alan dağılımına bakıldığında planlama alanında en büyük kullanımın %59,85 ile Ticaret-Konut Alanları gelmektedir. Ticaret-konut alanlarını %16,69 ile Park ve Yeşil Alan ve %13,03 ile Askeri Alan, %10,42 Kültürel Tesis Alanı izlemektedir.



SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ  
588 ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



Harita 14. Sinop İli Boyabat İlçesi Esentepe Mahallesi 588 Ada 5 Parsel'i Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



**Dosya No** : 570337104  
**Plan No:** : NİP-571131786  
**Ölçek** : 1/5000

**SİNOP İLİ BOYABAT İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ 588  
ADA 5 PARSEL'İ KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA  
İLİŞKİN 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ**

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -24 sayfadır.-

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

**Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.**