

YALOVA ESENKÖY BALIKÇI BARINAĞI KIYI TAHKİMATI ve MAHMUZ YAPILARI

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**



TEMMUZ 2025

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
1.1. Planlama Alanının Yeri	4
1.2. İdari Yapı Ve Sınırlar	6
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	7
2.1. Üst Ölçek Plan Kararları	7
2.2.Önceki Plan Kararları	11
2.3.Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mer’i Plan Bilgisi	11
2.4.Yasal Dayanaklar ve Gerekçeler	11
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	11
3.1. Planlama Alanının Fiziksel Yapısı	11
3.2. Planlama Alanının Demografik Yapısı.....	13
3.3. Planlama Alanının Sosyal ve Ekonomik Yapısı.....	13
3.4. Planlama Alanının Teknik Yapısı	13
3.5. Planlama Alanının Arazi Kullanımı	18
3.6. Planlama Alanının Sektörel Yapısı	18
3.7. Yapı Yasaklı Alanlar	20
3.8. Özel Kanuna Tabi Alanlar	20
3.9. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar.....	20
3.10. Mülkiyet Yapısı	23
3.11. Yerleşme/Yapılaşma	23
3.12. Planlama alanına ait fotoğraflar.....	23
4.KURUM GÖRÜŞLERİ	27
5.SENTEZ.....	31

YALOVA ESENKÖY BALIKÇI BARINAĞI KIYI TAHKİMATI ve MAHMUZ YAPILARI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

5.1. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu.....	32
5.2. Hidrografi ve Oşinografi Raporu.....	33
5.3. Ekolojik Değerlendirme Raporu	34
5.4. Çevresel Etki Değerlendirme Raporu	36
5.5. Fizibilite ve Modelleme Raporu.....	36
6.PLAN TEKLİFİ.....	37
6.1. Planın Amacı	37
6.2. Planlama Kararları	38
6.3. Mevcut Planın ve Plan Teklifinin Karşılaştırılması	40
7.PLAN HÜKÜMLERİ	43
1/5000 NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ.....	43
1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ	43

ŞEKİLLER

Şekil 1: Yalova-Esenköy Balıkçı barınağı Kıyı Tahkimatı ve Kum Tutucu Mahmuz Yapıları yer bulduru haritası.....	3
Şekil 2: Planlama alanı Uydu Görüntüsü	4
Şekil 3: Planlama alanı Belediye ve Mücavir Alan Sınırı	6
Şekil 4: Marmara bölgesi fiziki haritası	12
Şekil 5: Yalova Esenköy Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri.....	17
Şekil 6: Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırları	20
Şekil 7: Yalova Termal İlçesi Termal Doğal Sit Alanı Sınırları.....	21
Şekil 8: Yalova Hersek İlçesi Termal Doğal Sit Alanı Sınırları	22
Şekil 9: Proje Sahasının Mevcut Durumu.....	25
Şekil 10:Uydu Görüntüsü	38

HARİTALAR

Harita 1: Yalova İli Çınarcık İlçesi Ülke İçindeki Yeri	4
Harita 2: Yalova İli Çınarcık İlçesi Bölge İçindeki Yeri.....	4
Harita 3: Yalova İlçe Sınırları.....	6
Harita 4: Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
Harita 5: İzmit Körfezi (Kocaeli-Yalova) 1/50.000 Ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	10
Harita 6: Planlama alanı Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri	15
Harita 7: Yalova Esenköy Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	16
Harita 8: fotoğrafların Çekim Yönlerini Gösteren Harita	24
Harita 9: Planlama Alanı Sentez Paftası	31
Harita 10: Planlama Alanının Batimetri Haritası.....	33
Harita 11: 1/500 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi.....	41
Harita 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi	42

TABLolar

Tablo 1: Yalova ili Çınarcık İlçesi demografik veriler.....	13
Tablo 2: Çınarcık İlçesinin il ve ilçelere uzaklığı	14
Tablo 3: Planlama alanı 1/1000 Pafta Anahtarı.....	37
Tablo 4: Planlama alanı 1/5000 Pafta Anahtarı.....	37
Tablo 5: Alan kullanım tablosu	39

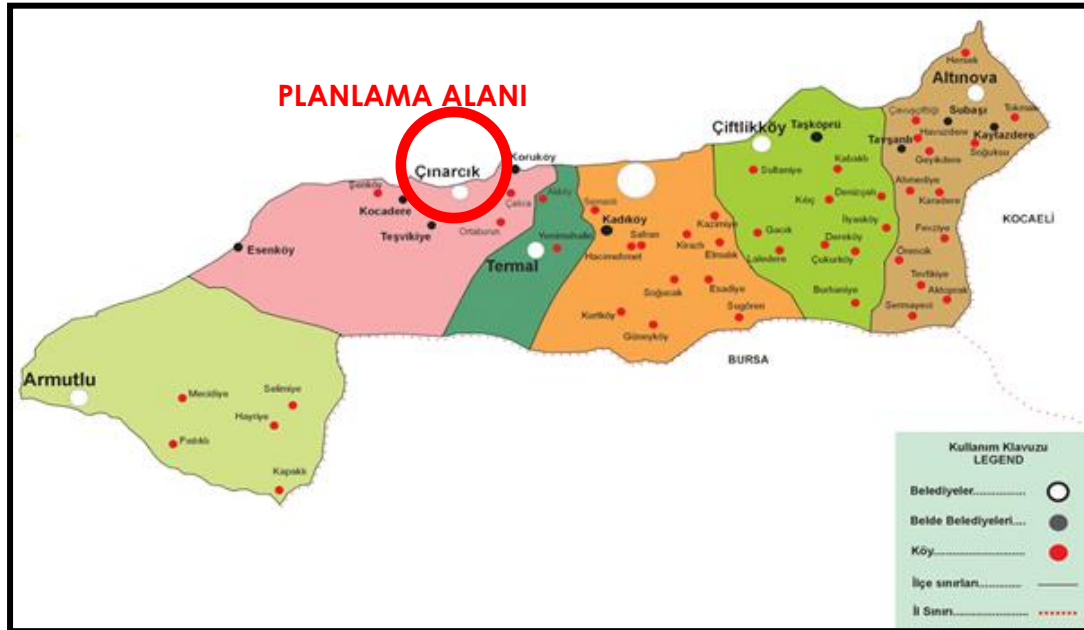
1.1. Planlama Alanının Yeri

Yalova-Esenköy Balıkçı barınağı Kıyı Tahkimatı ve Kum Tutucu Mahmuz Yapıları planlama alanı Çınarcık İlçesi sınırları içinde 40.37768° Enlemi ile 28.571728° Boylamında bulunmaktadır.

Harita 1: Yalova İli Çınarcık İlçesi Ülke İçindeki Yeri



Harita 2: Yalova İli Çınarcık İlçesi Bölge İçindeki Yeri



Şekil 2: Planlama alanı Uydu Görüntüsü

YALOVA ESENKÖY BALIKÇI BARINAĞI KIYI TAHKİMATI ve MAHMUZ YAPILARI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



1.2. İdari Yapı Ve Sınırlar

Planlama alanı, Yalova ili, Çınarcık ilçesi Esenköy Mahallesinde yer almaktadır.

Harita 3: Yalova İlçe Sınırları



Şekil 3: Planlama alanı Belediye ve Mücavir Alan Sınırı

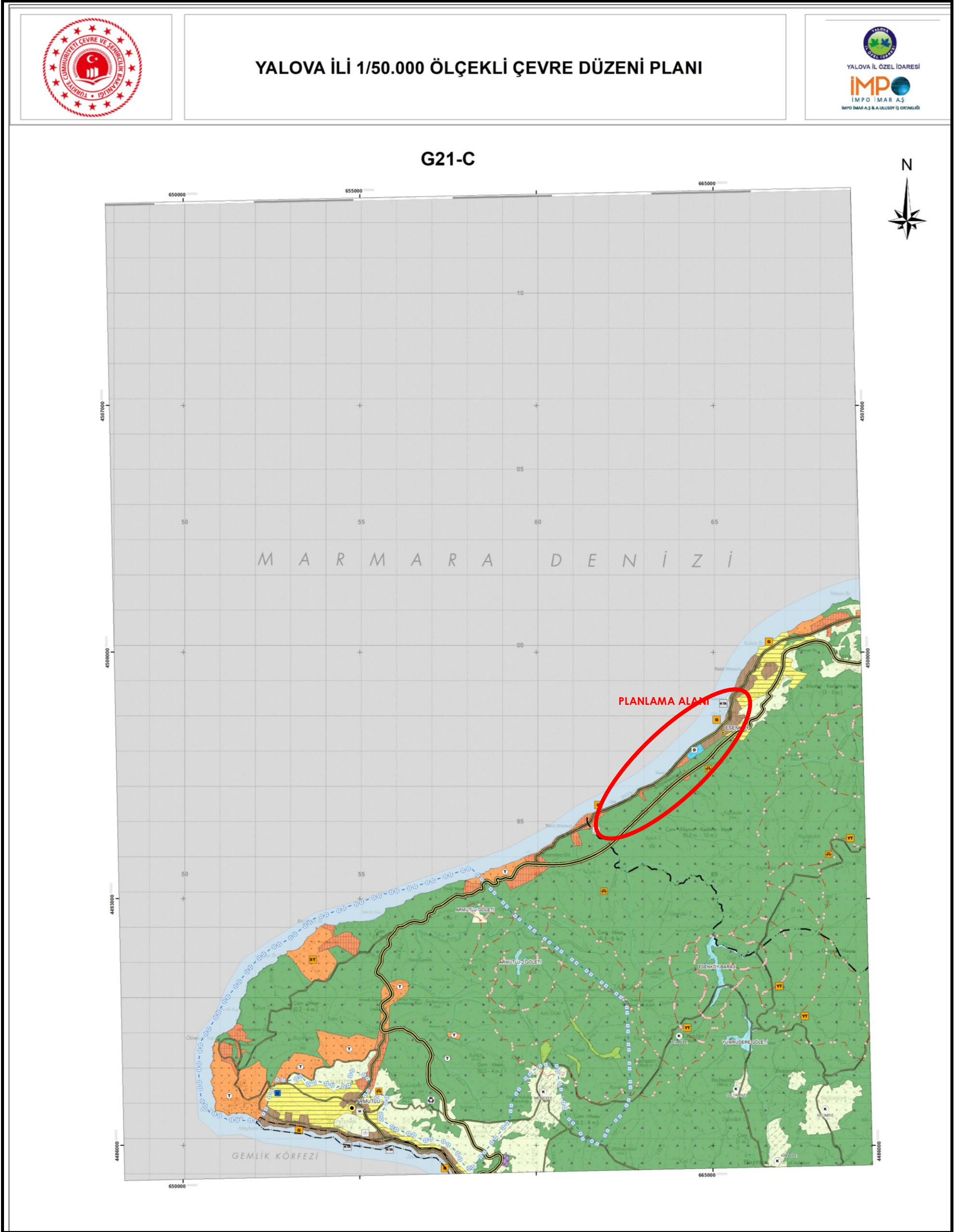


2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. Üst Ölçek Plan Kararları

Söz konusu planlama alanını kapsayan Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 12.11.2020 tarihinde onaylanan ‘Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde ‘Kıyı Tesisleri Alanı ve Günübirlik Tesis Alanı’ olarak işaretlenmiştir. Ayrıca planlama alanında 30.06.2020 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca ‘İzmit Körfezi (Kocaeli-Yalova) 1/50.000 ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı Değişikliği’ onaylanmıştır.

Harita 4: Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

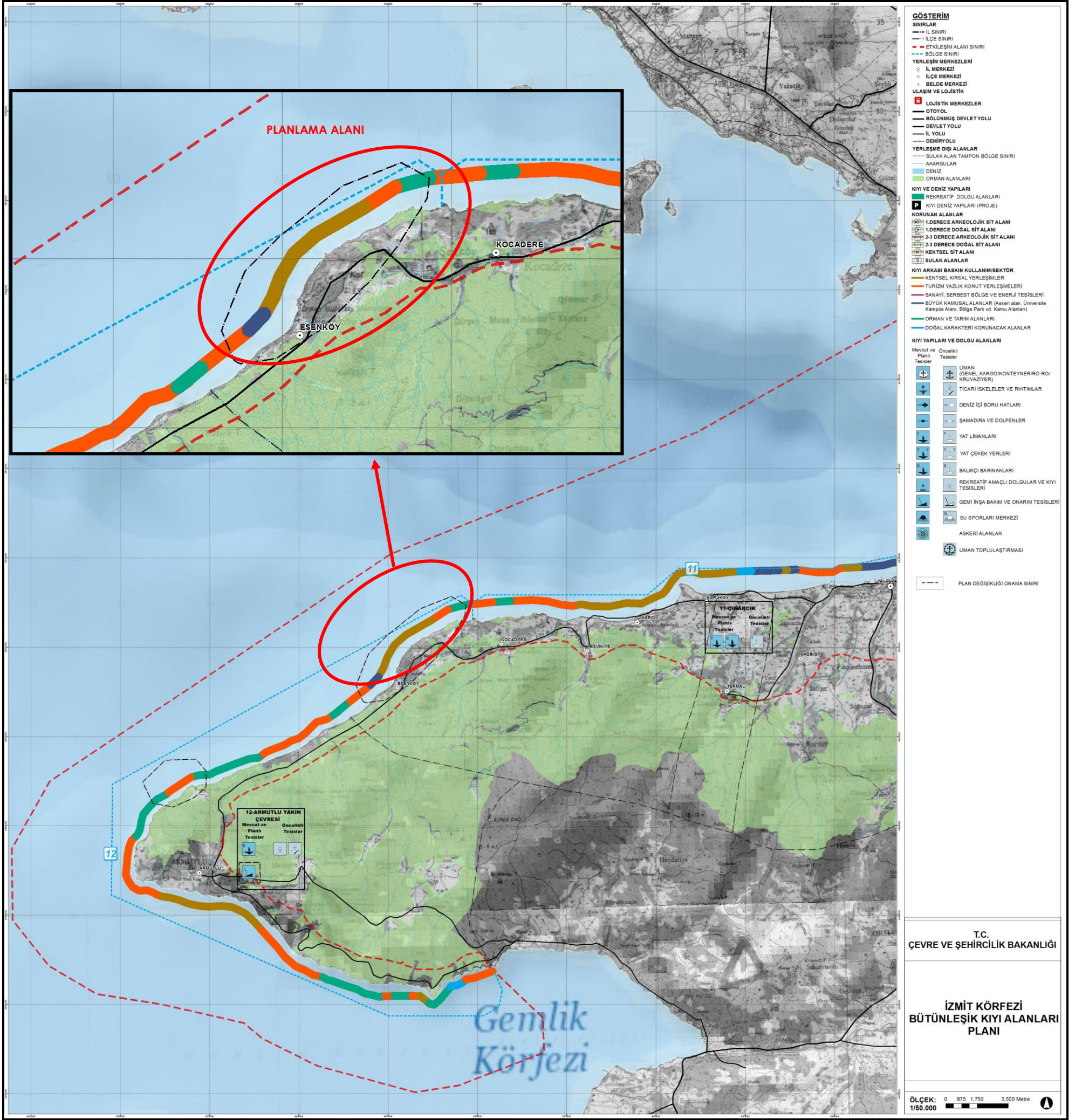


YALOVA ESENKÖY BALIKÇI BARINAĞI KIYI TAHKİMATI ve MAHMUZ YAPILARI
15000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Harita 5: 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejantı

	YALOVA İLİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	
GÖSTERİM		
İDARİ SINIRLAR	ÇALIŞMA ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI
--- İLÇE SINIRI	MIA MERKEZİ İŞ ALANI	ULASIM
PLANLAMA SINIRLARI	M TALİ MERKEZ	KARAYOLLARI
--- PLAN ONAMA SINIRI	SANAYİ VE DEPOLAMA BÖLGESİ	ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
--- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI	KENTSEL SERVİS ALANI	BİRİNCİ DERECE YOL
İDARİ MERKEZLER	TERCİHLİ KULLANIM BÖLGESİ	İKİNCİ DERECE YOL
● İL MERKEZİ	TURİZM BÖLGESİ	ÜÇÜNCÜ DERECE YOL
● İLÇE MERKEZİ	G GÜNÜBÜRLÜK TURİZM	DENİZYOLLARI
● BELDE MERKEZİ	ET EKOTURİZM	TERSANE
ÖZEL KANUNLARLA BELİRLenen ALAN VE SINIRLARI	ST SAĞLIK TURİZMİ	KTY KIYI TESİSLERİ ALANI
--- TURİZM MERKEZİ/KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ	YT YAYLA TURİZMİ	ENERJİ, ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA
--- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	BORU HATTI
--- ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ	TARIM ALANI	SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
--- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ	SULAMA ALANI	ATIKSU TESİS ALANI
KORUNACAK ALANLAR	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	YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	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	D KENTSEL VE BÖLGESEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	SULAK ALAN BÖLGESİ
TARİHİ SİT ALANI		
TABİAT PARKI ALANI		
ARAZİ KULLANIMI		
YERLEŞME ALANLARI		
KENTSEL GELİŞME ALANI		
KENTSEL MESKUN (YERLEŞİK) ALAN		
KIRSAL YERLEŞİK ALAN		

Harita 5: İzmit Körfezi (Kocaeli-Yalova) 1/50.000 Ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı



2.2.Önceki Plan Kararları

Planlama alanında mevcutta kullanılan Balıkçı Barınağının imar planı bulunmamaktadır.

2.3.Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mer'i Plan Bilgisi

Yalova ili Çınarcık ilçesi planlama alanına ait onaylı imar planı bulunmamaktadır. İmar Planlama çalışması yapılan alanın kara tarafında Esenköy Belediyesi tarafından onaylanmış meri imar planı bulunmaktadır. Onaylı paftalara ulaşamamıştır.

2.4.Yasal Dayanaklar ve Gerekçeler

Proje sahası kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yer almaktadır. Dolayısıyla Yalova-Esenköy Balıkçı barınağı Kıyı Tahkimatı ve Kum Tutucu Mahmuz Yapıları Projesi 1982 Anayasa'sının "Kamu Yararı" genel başlığı ile "Kıyılardan Yararlanma" alt başlığı altında 43. Maddesi gereği olan "Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Özel mülkiyete konu bir saha değildir. Bu nedenle kamulaştırma veya tarım arazisi biri farklı amaçlar ile kullanılan bir sahanın kaybı söz konusu değildir. Yasa gereği liman, balıkçı barınağı, iskele gibi kıyılardan başka bir yerde yapılması ve işletilmesi mümkün olmayan yatırımlar kıyı bölgelerinde gerçekleştirilebilmektedir.

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

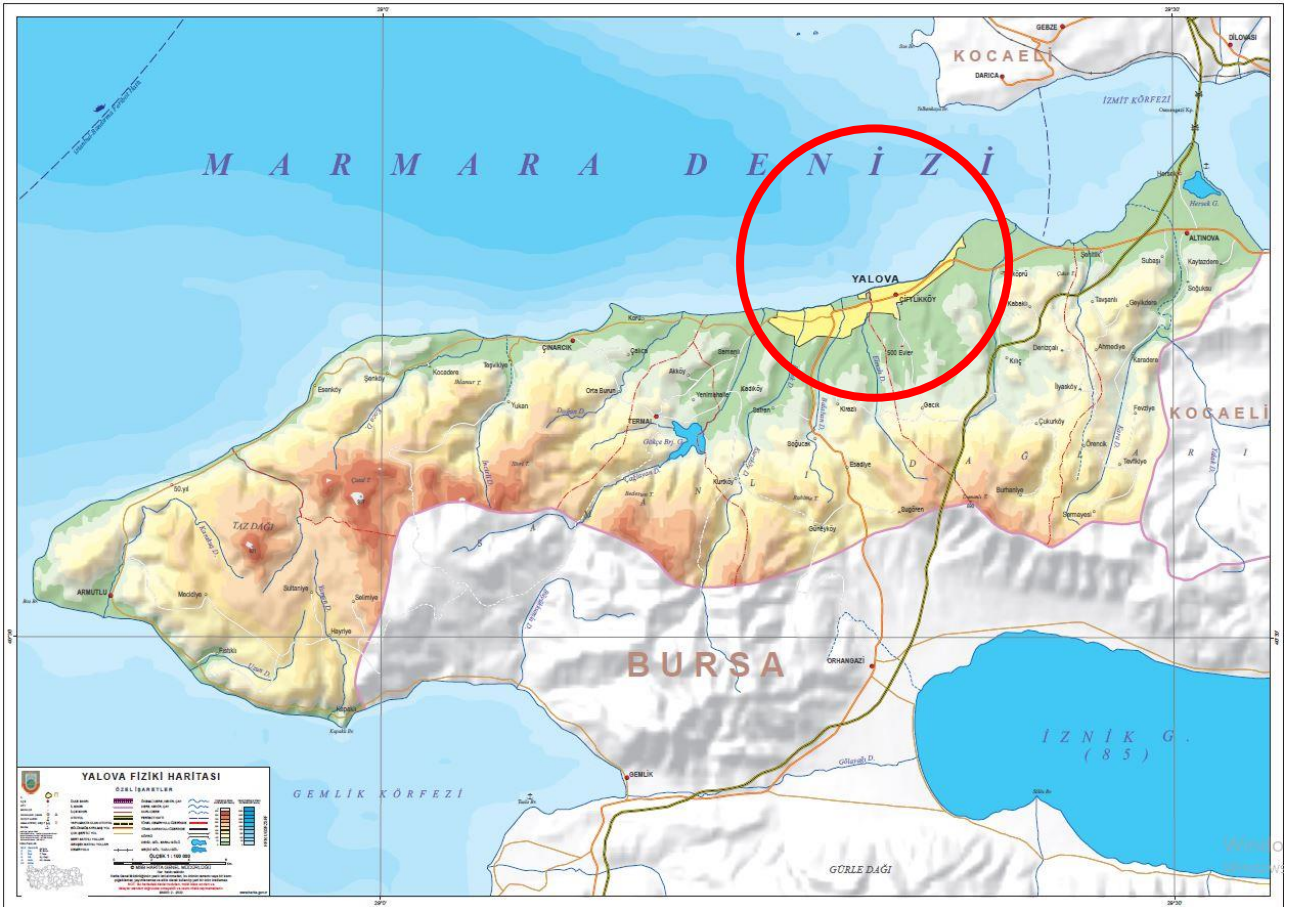
3.1. Planlama Alanının Fiziksel Yapısı

Yalova, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa (Orhangazi-Gemlik) ve Gemlik körfezi yer almaktadır. Yalova 39–40 Kuzey enlemi, 29–61 Doğu boylamları arasında, denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metredir. 847 km²'lik alanı ile ülke yüzölçümünün %0.11'lik bölümünü kaplamaktadır. Yalova doğu kıyılarındaki düzlükler dışında, dağlık bir araziye sahiptir. Bölgenin güneyi; batıdan doğuya doğru İzmit-Sapanca arasında Kocaeli Sıradağları ile birleşen Samanlı Dağlarıyla kaplanmış durumdadır. Birçok tepelerin bulunduğu bu dağlık arazide en yüksek tepe (926m.) Beş pınar tepesidir.

Yalova ilinin kuzeyinden güneybatısına kadar olan sınırları Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Kıyılar girintili çıkıntılı bir özellik göstermez. İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Samanlı dağlarının kuzey ve güneyinde vadi içlerinde bulunan makiler, bu kütlenin etekleri boyunca kesintili şeritler ve parçalar halinde bulunurlar. Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsü ile kaplıdır. Ormanlar ilin yaklaşık %5'ini kaplar.

Ormanlık alanlarda genellikle kayın, meşe, gürgen, kızılçık, kestane ve ıhlamur ağaçları görülür. Marmara bölgesinin doğusunda yer alan Yalova ilinin iklimi, makro-klima tipi olarak; Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. Yalova iklimi, kimi dönemlerde karasal iklim özelliklerini yansıtmaktadır. Yalova bölgesinde kuzeyden ve güneyden gelenlerle, sakin nitelikli olmak üzere başlıca üç tür hava akımı egemendir. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır. İl bugünkü idari bölünüşe göre Merkez İlçe ile birlikte altı ilçeden oluşmaktadır. Diğer ilçeler; Altınova, Armutlu, Çınarcık, Çiftlikköy ve Termal'dir. Yalova'da merkez ve 5 ilçe belediyesi ile birlikte toplam 14 belediye bulunmaktadır. Merkez ilçede 1 (Kadıköy), Altınova'da 3 (Kaytazdere, Subaşı ve Tavşanlı), Çınarcık'ta 3 (Koruköy, Esenköy, Teşvikiye) ve Çiftlikköy'de 1 (Taşköprü) belde belediyesi vardır. Bu ilçelere bağlı köy sayısı ise 43'tür. Yerleşim biriminin kuzeyinde İstanbul İli bulunmakta olup, bu sınır 24 mil uzunluğunda Marmara Denizi'dir. Güneyinde Bursa İli Orhangazi İlçesi, batısında Bursa İli Gemlik İlçesi, doğusunda Kocaeli ili Karamürsel ilçesi yer almaktadır.

Şekil 4: Marmara bölgesi fiziki haritası



3.2. Planlama Alanının Demografik Yapısı

Yalova ili 847 km² yüz ölçümü ve 2022 yılı itibarıyla 296.333 nüfusa sahiptir. 2022 TÜİK verilerine göre Çınarcık İlçesinin nüfusu 38.600 kişidir.

Tablo 1: Yalova ili Çınarcık İlçesi demografik veriler

Bağlı Olunan İl Adı	YALOVA	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	10.619
Toplam Nüfus	38.600	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	18.146
Toplam Erkek Nüfusu	18.973	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	9.138
Toplam Kadın Nüfusu	19.627	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	9.008
İlçe Merkez Nüfusu	20.454	İlçeye bağlı Köy Sayısı	4
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	9.835	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	13

3.3. Planlama Alanının Sosyal ve Ekonomik Yapısı

Yalova ilinin 2021 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 276.050'dir. İlin nüfus yoğunluğu km² başına 325 kişidir. Nüfus artış hızı %1,87 iken hane halkı sayısı 3,08'dir. Nüfus bakımından en fazla olan merkez 149.330, yoğunluğu km² 3,19'dur. Yalova nüfusunun cinsiyeti kadın-erkek oranı birbirine eşittir.

3.4. Planlama Alanının Teknik Yapısı

Yalova İlçesi coğrafi konum itibarıyla İstanbul, Kocaeli ve Bursa illerine yakın bir ilçedir. Karayolu, denizyolu ve havayolu imkânları ile diğer illere bağlı olan Yalova, ulaşımında coğrafi konumu ve belirli merkezlere olan yakınlığı ile birçok avantajlara sahiptir. İstanbul, Bursa ve Kocaeli illeri arasında yer alan il karayolu ve denizyolu ile yoğun yolcu giriş çıkışı olmaktadır. Yalova, Avrupa ve İstanbul'un Ege ve Akdeniz'e geçiş yolu üzerinde önemli bir konuma sahiptir. Çınarcık, Türkiye'nin kuzeybatısındaki Marmara Bölgesi'nde bulunan Yalova'nın en büyük ilçelerinden biridir. Yalova'nın ilçelerinden güneybatısında Armutlu ve doğusunda Termal ilçeleri ile birlikte güneyinde Bursa'nın Gemlik ilçesiyle komşudur. Yalova şehir merkezine uzaklığı yaklaşık olarak 15 km'dir.

- Karayolu Ulaşımı

Çınarcık ilçesi karayolu bağlantıları ile komşuları olan Merkez ve Armutlu ilçesine bağlıdır. Çınarcık ilçesinin diğer ilçelere olan bağlantıları asfalt yollarla sağlanmaktadır. İlçenin güneyinde yer alan Gemlik ilçesi ile olan karayolu bağlantısı, topoğrafik eşiklerin üzerinden geçmesi sebebiyle hem virajlı hem de inişli-çıkışlıdır.

<i>İl ve İlçeler</i>	<i>Mesafe</i>
Çınarcık-Yalova	15 km
Çınarcık-Gemlik	50 km
Çınarcık-Armutlu	36 km
Çınarcık-Orhangazi	34 km

Tablo 2: Çınarcık İlçesinin il ve ilçelere uzaklığı

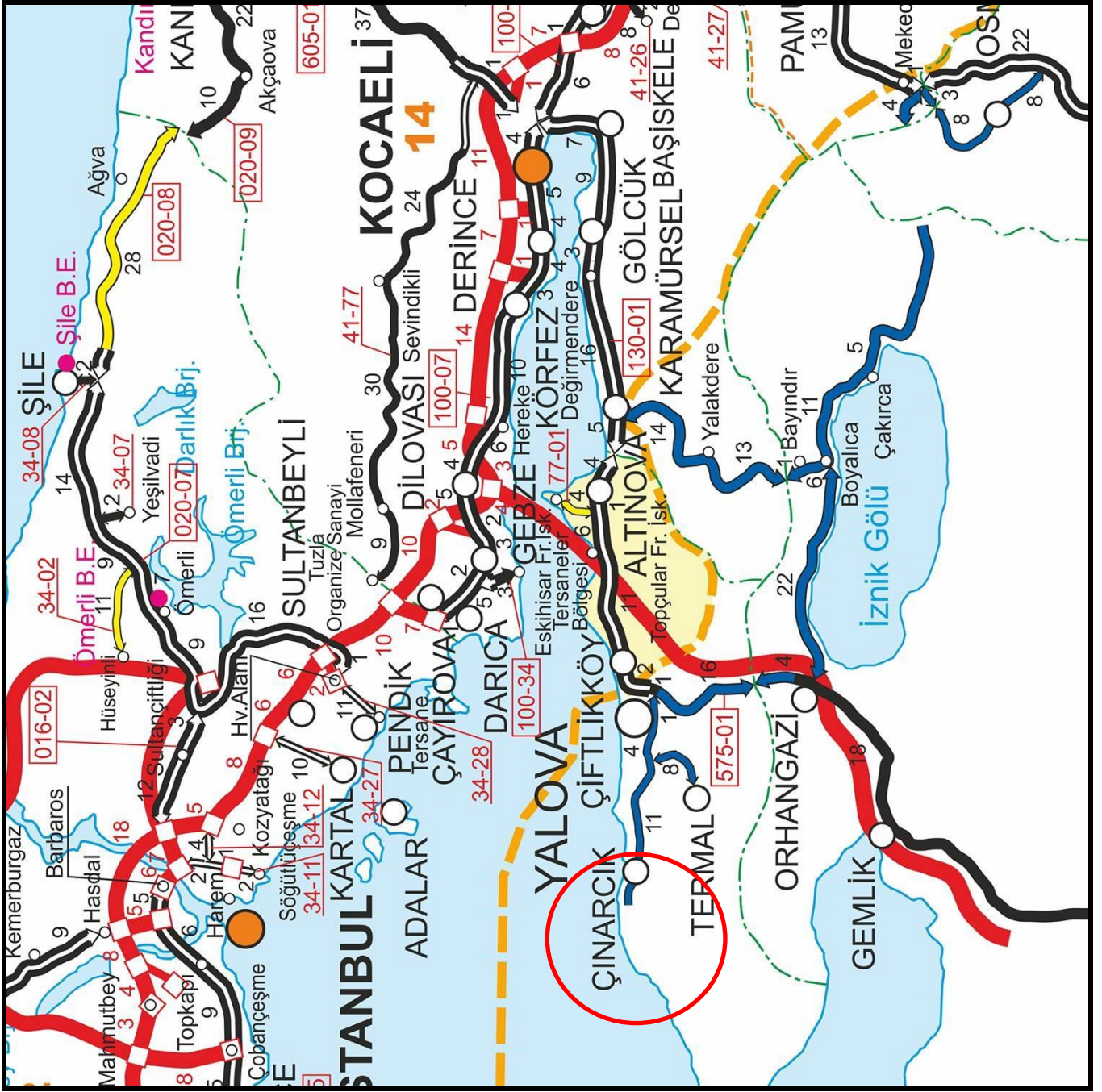
- Denizyolu Ulaşımı

Çınarcık, bir kıyı ilçesi olması sebebiyle denizyolu ulaşımına açık olup denizyolu ile genellikle İstanbul-Çınarcık Şehir Hatları Yolcu Vapurları ve Deniz Otobüsleri ile sadece yolcu taşımacılığı gerçekleştirilirken, arabalı vapurlarla araç ve yolcu taşımacılığı, feribot seferleri ile yük, yolcu ve araç taşımacılığı yapılmaktadır. Yalova'dan İstanbul ve Kartal'a düzenli Ekspres ve Deniz Otobüsleri seferleri yapılmaktadır. Ayrıca Yalova'dan Yenikapı'ya feribot, Pendik'e feribot ve Topçulardan Eskihisar'a arabalı vapur seferleri yapılmaktadır. Yalova'da 9 Kasım 1996 tarihinde yat limanı inşaatına başlanmış olup, halen inşaat çalışmaları devam etmektedir. İnşaatın tamamlanması ile yörenin turizme yönelik aktivitesi artacak ve değişik boyutlarda yaklaşık 300 yat limandan istifade edebilecektir.

- Havayolu ulaşımı

Yalova ilinde havayolu ulaşımı imkânına sahip değildir. Fakat Hava Harp Okulu'na ait olan Yalova-Kocaeli karayolu üzerinde bir havaalanı bulunmaktadır. Çınarcık İlçesi İstanbul Sabiha Gökçen Havalimanı'na uzaklığı 153 km'dir.

Harita 7: Yalova Esenköy Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



YALOVA ESENKÖY BALIKÇI BARINAĞI KIYI TAHKİMATI ve MAHMUZ YAPILARI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Şekil 5: Yalova Esenköy Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri



3.5. Planlama Alanının Arazi Kullanımı

Planlama alanı mahallinde plansız balıkçı barınağı alanı, Esenköy Belediye Binası, rekreasyon alanı amacı ile kullanılan park alanı, kafeterya ve çocuk oyun alanı bulunmaktadır.

3.6. Planlama Alanının Sektörel Yapısı

Yalova ekonomisinde son yıllarda öne çıkan sektörler; kimyasal ürünler imalatı, (karbon elyaf) gemi inşa sanayi, sağlık turizmi, (medikal, termal, yaşlı ve engelli turizmi) süs bitkileri üretimi ve kivi üretimi olarak sayılabilir. Seracılık ve süs bitkileri üretimi, tarımsal üretimde sağladığı ekonomik girdi bakımından ek paya sahiptir. Yalova ilinde çevreyle barışık, nitelikli istihdam kapasitesi yüksek ve yerli imalat odaklı katma değer yaratan sanayi yatırımlarına öncelik veren planlı sanayileşme modeli benimsenmektedir. Yatırım çalışmaları devam eden, Kalıp İmalatı İhtisas OSB, Yalova Kompozit ve Kimya İhtisas OSB, Taşıt Araçları Yan Sanayi İhtisas OSB, Gemi Yan Sanayi İhtisas OSB, İmes Makine İhtisas OSB, Avrasya Giyim İhtisas OSB ile Yalova Çiçekçilik Tarıma Dayalı İhtisas OSB'nin tamamlanmasıyla yaklaşık 1 Milyar \$'lık yatırım hayat bulacaktır.

Karbon elyaf ve akrilik elyaf üretiminde Yalova stratejik bir merkezdir. Özel sektöre ait dünyanın tek çatı altındaki en büyük entegre akrilik elyaf üretim tesisi ilimizde bulunmaktadır ve tesisin dünya pazar payı %17'dir. Dünyada Türkiye hariç sadece 8 noktada üretilmekte olan geleceğin hammaddesi karbon elyaf, yapılan AR-GE çalışmaları sonrasında Yalova'da üretilmektedir.

Seracılık ve süs bitkileri üretimi; kapsadığı alan bakımından küçük paya sahip olmakla birlikte; tarımsal üretimde sağladığı ekonomik girdi bakımından yüksek bir paya sahiptir. Türkiye genelinde süs bitkisi üretimi toplam alanı yaklaşık 49 Bin dekar olup, Yalova'da yaklaşık 3 Bin dekar alanda üretim yapılmaktadır. Yalova ilinde toplam 162 Milyon adet çiçek üretimi gerçekleştirilmektedir. Üretimin ekonomik değeri 400 Milyon TL'dir. Yalova bu alanda Antalya ve İzmir'den sonra Türkiye genelinde 3. sırada yer almaktadır. Yapılan üretim sadece yurt içi pazarlarda tüketilmemekte, aynı zamanda ihracat da yapılmaktadır.

Merkezi konumu, kültürel ve sosyal yaşamı, sunduğu yatırım ve iş olanaklarıyla Yalova, Termal ve Armutlu ilçelerinde bulunan şifalı termal kaynakları ve el değmemiş doğal güzellikleriyle turizmin her mevsim yaşanabildiği önemli bir sahil kentidir. 798 kilometrekarelik yüzölçümü ile Türkiye'nin en küçük şehri olan Yalova'nın %58'i ormanlık alan, % 27'si tarım alanı, % 1'i daimi çayır-otlak alanı ve geriye kalan %14'ü ise tarım dışı alanlardan oluşmaktadır.

Yaklaşık 124 km kıyı uzunluğuna sahip Yalova merkezinin geneli düzlük olup yürüyüş yapmaya ve bisikletle dolaşmaya müsaittir. Ulusal ve uluslararası birçok zincir markaların satışa sunulduğu mağazalarla, restoran ve çeşitli dükkânların bulunduğu Gazi Paşa Caddesi turistlerin ve Yalovalıların keyifle gezindikleri en popüler yerlerden birisidir. Şehrin farklı noktalarında 3 adet AVM bulunmaktadır. Marmara Denizi'nde İstanbul marinaları haricindeki tek marina da Yalova il merkezinde konuşlanmıştır. İstanbul, Kocaeli ve Bursa gibi üç büyük metropolün ortasında, yaklaşık 20 milyon nüfusa hâkim bir konumda bulunan Yalova jeo-stratejik konumunun getirdiği avantaj ile turizm, sanayi ve hizmet sektörlerinin gelişimi açısından ciddi bir potansiyel barındırmakta ve gerekli hinterlandın oluşmasına imkân tanımaktadır.

İlin sahip olduğu doğal, arkeolojik ve tarihi güzelliklerin ötesinde zengin jeotermal turizm kaynakları sektörün gelişmesinde ciddi rol oynamakta ve Yalova “turizm kenti” olarak anılmaktadır. Kent ekonomisinin gelişmesinde önemli bir yere sahip olan turizm sektörü özellikle Yalova'nın batısında konumlanan Termal, Armutlu ve Çınarcık ilçelerinde gelişme göstermektedir. Bahsi geçen ilçelerde ekonomi turizme dayalı gelişmekte ve ilçe nüfusunun önemli bir kısmı geçimini sektörden temin etmektedir. İl genelinde turizm işletme belgeli toplam 12 adet tesis bulunmakta olup, yatak kapasiteleri toplamı 1.177'dir. Yatırım belgeli toplam 7 adet tesis bulunmakta, yatak kapasiteleri toplamı 3.402'dir. Belediye belgeli tesis sayısı ise 96 olup, yatak kapasiteleri toplamı da 6.036'dir. Kültür ve Turizm Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü 2016 yılı verilerine göre; 689.512 yerli, 84.929 yabancı turist konaklama yapmıştır.

Yalova ilinde bulunan Yalova-Termal ve Armutlu kaplıcaları Türkiye'nin 1. derecede önemli ve öncelikli kaplıcalarındandır. Bu nedenle her iki bölge de Turizm Merkezi olarak belirlenmiş ve çeşitli ölçekteki planlarla denetim altına alınmıştır. Termal Turizm Merkezi için 15.000 turistik yatak, Armutlu Turizm Merkezi için ise 10.000 turistik yatak kapasitesi önerilmiştir. Termal Turizm Merkezi 4.800 dönüm, Armutlu Termal Turizm Merkezi ise 5.300 dönümlük bir alana yayılmaktadır. Medikal turizm ve termal (SPA) turizmin yanında yaşlı turizmi ve engelli turizmi de geliştirilecek alanlardandır.

Çınarcık İlçesinin toplam olarak yüzölçümü 174 km²'dir. İlçenin ekonomisi turizm sektörüne dayalıdır. İlçenin barındırdığı, Erikli Şelalesi, plajları, yaylaları ve İstanbul'a yakın ve ikincil konutun fazla olmasından turizm sektörü ön plandadır. Turizm sektörünün payının artmasıyla pansiyonculuk da artış göstermekte ve sektöre katkı sağlamaktadır. Arpa, buğday, zeytin ve zeytinyağı tarım sektöründe önemli bir yer tutmaktadır. Tarımsal üretim İlçenin güney kısımlarında yapılmaktadır.

3.7. Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanı, yapı yasaklı alan teşkil etmemektedir

3.8. Özel Kanuna Tabi Alanlar

Yalova Esenköy Balıkçı Barınağı Kıyı Tahkimatı ve Mahmuz Yapıları projesine ait alan 05.11.2021 tarih 31650 sayılı resmî gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 04.11.2021 tarih ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile yatırıma konu alan ‘Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi’ olarak tespit ve ilan edilmiştir.

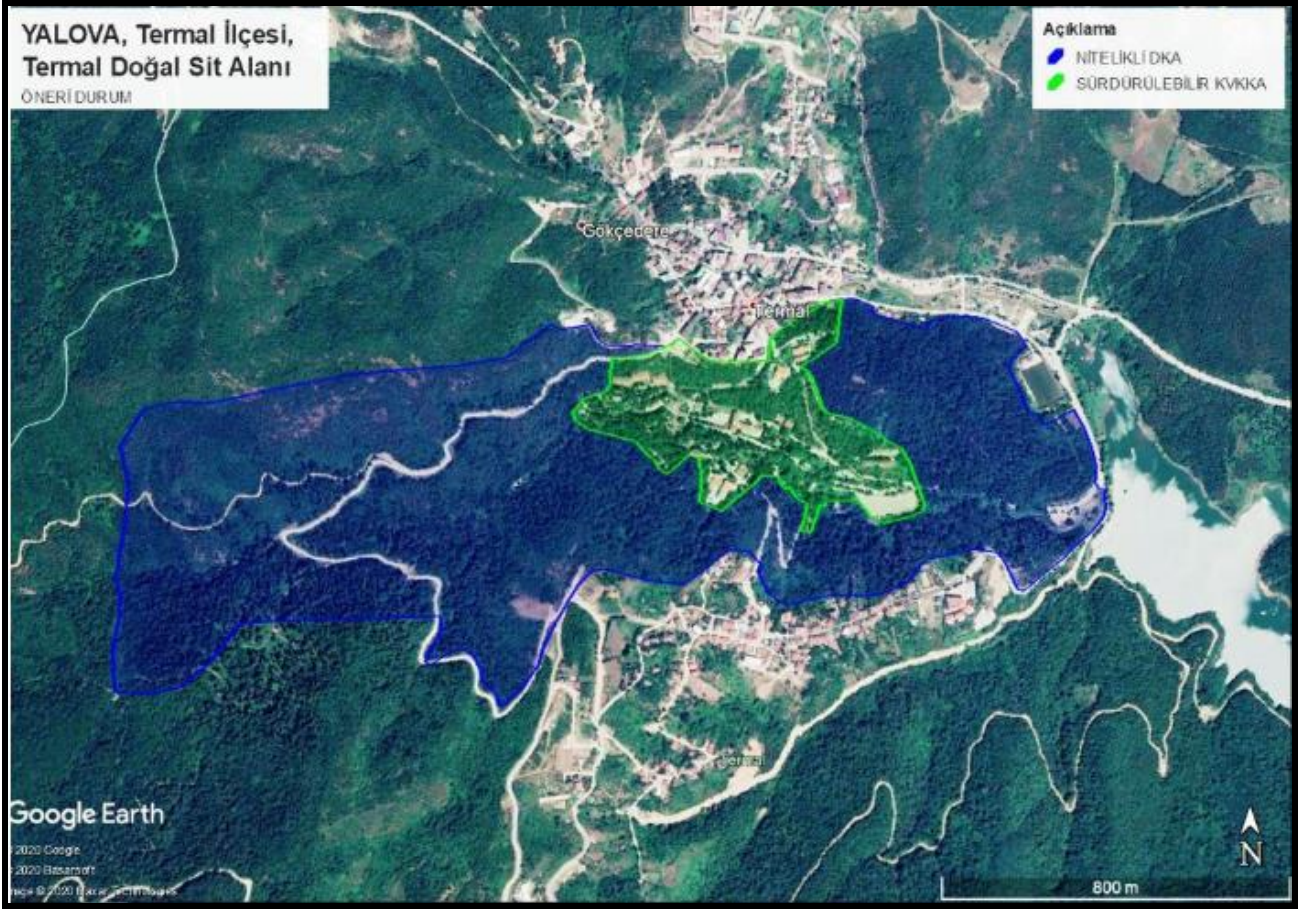
Şekil 6: Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırları



3.9. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

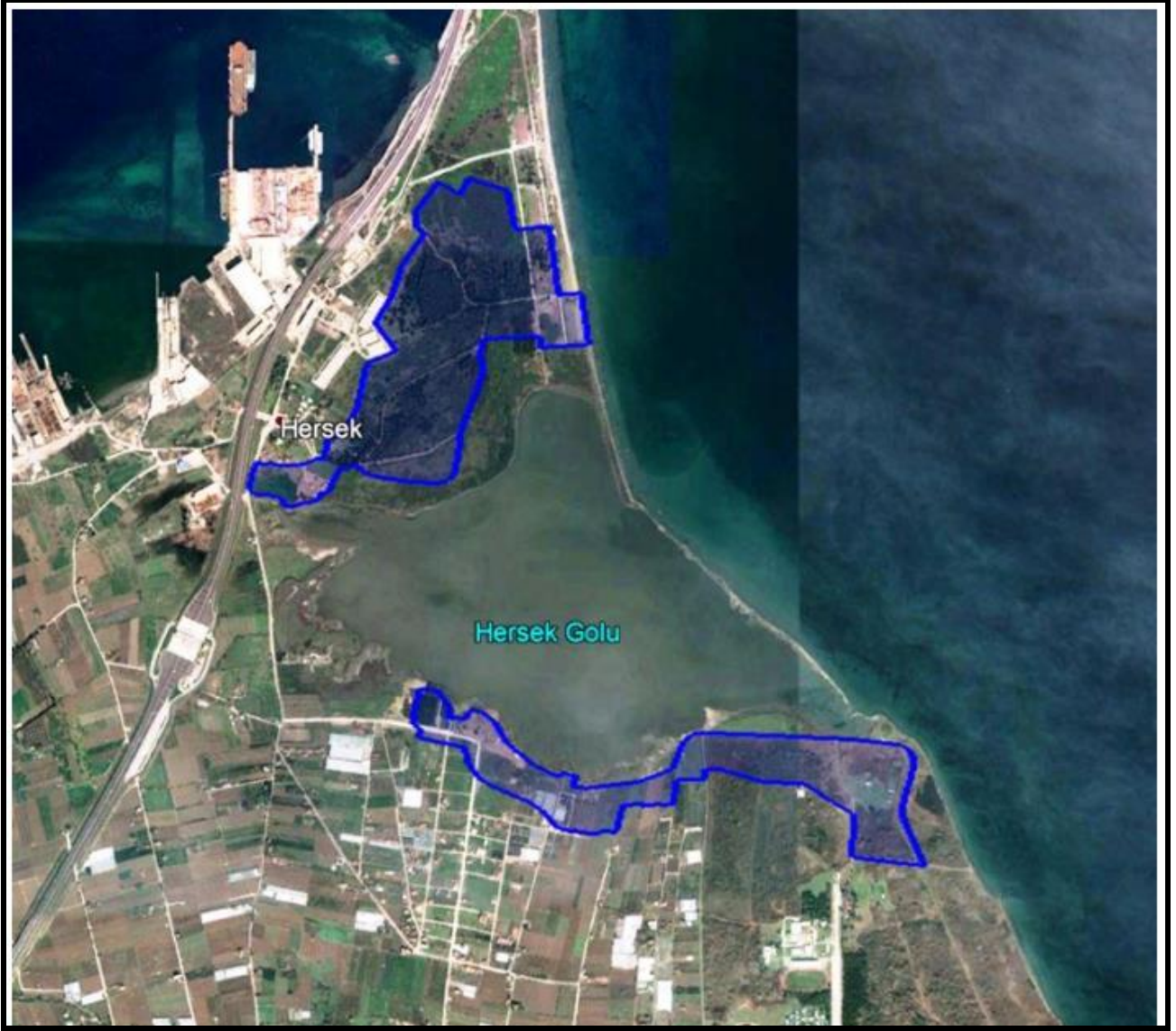
Yalova İli, Termal İlçesi sınırları içerisinde Termal Doğal Sit Alanının koruma statüsünün "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2. Maddesine göre söz konusu tescil kararı 11.09.2020 tarih ve 191714 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmış ve 20.09.2020 tarihli ve 31250 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanmıştır.

Şekil 7: Yalova Termal İlçesi Termal Doğal Sit Alanı Sınırları



Yalova ili, Altınova ilçesi sınırları içerisinde Hersek Lagünü Doğal Sit Alanının koruma statüsünün "Kesin Korunacak Hassas Alan" ve "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2. Maddesine göre, söz konusu alandaki "Nitelikli Doğal Koruma Alanı"na dair tescil kararı 11.09.2020 tarih ve 191707 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmış ve 20.09.2020 tarih ve 31250 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanmıştır. "Kesin Korunacak Hassas Alan"lara dair tescil işlemleri devam etmektedir.

Şekil 8: Yalova Hersek İlçesi Termal Doğal Sit Alanı Sınırları



Yalova Esenköy Balıkçı Barınağı Kıyı Tahkimatı Ve Mahmuz Yapıları planlama alanının "Milli Parklar", "Tabiat Parkları", "Tabiat Anıtları" ve "Tabiat Koruma Alanları" ile ilişkisi bulunmamaktadır.

3.10. Mülkiyet Yapısı

Planlama alanı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yer almakta olup herhangi bir özel mülkiyette girmemektedir. Dolayısı ile Anayasamızın 43. Maddesi gereğince proje sahası devletin hüküm ve tasarrufundadır. Özel mülkiyet alanında kalmadığı için kamulaştırma veya tarım arazisi gibi farklı amaçlar ile kullanılan bir sahanın kaybı söz konusu değildir. Yasa gereği liman, balıkçı barınağı gibi kıyılardan başka bir yerde yapılması ve işletilmesi mümkün olmayan yatırımlar kıyı bölgelerinde gerçekleştirilebilmektedir. Yalova Esenköy Balıkçı Barınağı Kıyı Tahkimatı ve Mahmuz Yapıları bu kapsamda yer alan bir yatırımdır. Kıyı kanunun 10. Maddesine göre Kıyıda ve sahil şeridindeki planlar bu Kanunun ve buna dayanılarak çıkarılacak yönetmeliğin hükümlerine aykırı olamaz.

3.11. Yerleşme/Yapılaşma

Yalova İli Çınarcık İlçesi Esenköy Mahallesinde yer alan Yalova Esenköy Balıkçı Barınağı Kıyı Tahkimatı Ve Mahmuz Yapıları Projesi'nin geri sahasının tamamında yerleşim alanı yer almaktadır. Proje alanı içerisinde mevcutta kullanılan Esenköy belediye binası yer almaktadır

3.12. Planlama alanına ait fotoğraflar

- Mevcut Durum

Planlama alanında mevcutta plansız Balıkçı barınağı bulunmaktadır. Mevcut Balıkçı Barınağının olması ve imar planının olmaması nedeniyle hazırlanan Esenköy Balıkçı Barınağı Kıyı tahkimatı ve mahmuz yapıları ile tekneler daha sağlıklı ve güvenli şartlarda hizmet alabilecektir.

Harita 8: Fotoğrafların Çekim Yönlerini Gösteren Harita



YALOVA ESENKÖY BALIKÇI BARINAĞI KIYI TAHKİMATI ve MAHMUZ YAPILARI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Şekil 9: Proje Sahasının Mevcut Durumu



YALOVA ESENKÖY BALIKÇI BARINAĞI KIYI TAHKİMATI ve MAHMUZ YAPILARI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3



4.KURUM GÖRÜŞLERİ

-**Armagaz Arsan Marmara Doğalgaz Dağıtım A.Ş 27.07.2023 tarih 419 sayılı yazısı ile;** söz konusu alanda, Mevcut ve orta düşük basınçlı hatlarımız ile bölge regülatörlerimizin bulunduğu noktaların plan çalışması kapsamında korunması gerektiğini,

- **Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü) 03.08.2023 tarih 1305747 sayılı yazısı ile;** hazırlanan imar planı teklifi Genel Müdürlüğümüzce uygun değerlendirilmekte olup, Bakanlığımız görüşünün oluşturularak IV. (Bursa) Bölge Müdürlüğüne bildirilmesi gerektiği,

- **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı) E.2774391 sayılı yazısı ile;** söz konusu alanda kuruluş tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı,

- **Orman Genel Müdürlüğü (Bursa Orman Bölge Müdürlüğü) 8952557 sayılı yazısı ile;** Esenköy Balıkçı Barınağı Kıyı Tahkimatı ve Mahmuz Yapılarına ilişkin Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki plan onama sınırını gösteren alanın orman sınırları içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir. İmar planının yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmadığı,

- **Tarım ve Orman bakanlığı (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü) 14.08.2023 tarih 10896501 sayılı yazısı ile;** söz konusu alan ile ilgili olarak yapılan incelemeler neticesinde plan yapılan saha sınırları dahilinde yetki ve sorumluluk alanımızda kalan herhangi bir statülü korunan alan ve tescilli sulak alanın bulunmadığı

- **Tarım ve Orman bakanlığı (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü DSI 1. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü) 3784063 sayılı yazısı ile;** söz konusu alanda yapılan incelemede planlama alanının Esen Dere, İsimsiz Dere 1, İsimsiz Dere 2, Çınarlı Dere, Eskideğirmen Dere, İsimsiz Dere 3 ve Torluk Dere'nin denize çıkış ağzında bulunduğu tespit edilmiştir. Esen Dere, Çınarlı Dere, Eskideğirmen Dere ve Torluk Dere'lerine denize çıkış yapıları tasarlanarak inşası sağlanmalı ve İsimsiz Dere 1 İsimsiz Dere 2 ve İsimsiz Dere 3 derelerine denize çıkış noktalarında ileride yapılabilecek dere ıslah çalışmalarında mansap şartlarının sağlanması için yer ayrılmalı ve derelerin deniz çıkış noktalarına mahmuz konumlandırılması gerektiği,

- **Esenköy Belediye Başkanlığı (İmar İşleri Servisi) 21.07.2023 tarih 677 sayılı yazısı ile;** söz konusu alanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi gereğince belediyesince incelenerek uygun görüldüğü,

- **İçişleri Bakanlığı (Jandarma Genel Komutanlığı) 27.07.2023 tarih 20778484 sayılı yazısı ile;** söz konusu plan teklifinde plan sınırlarına giren jandarma genel komutanlığına tahsisli taşınmaz varsa taslak imar planlarına eklenmesi gerektiği,

- **Karayolları Genel Müdürlüğü (14. Bölge Müdürlüğü) 16.08.2023 tarih 1265547 sayılı yazısı ile;** Yapılan inceleme neticesinde söz konusu alan 77-50 KK No'lu mevcut yol güzergâhında kalmakta olup ayrıca ilgili kesim proje çalışmaları devam eden Armutlu- Çınarcık- Yalova İl Yolu güzergâhında yer almaktadır. Çalışma alanı içerisinde İdaremiz sorumluluğunda bulunan taşınmaz veya maden ocağı bulunmamaktadır. Planlamanın diğer aşamalarında tekrar kurum görüşü alınması şartıyla ilgili alanda imar açısından bir sakınca bulunmadığı,

- **Kültür ve Turizm Bakanlığı (Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü) 4163024 sayılı yazısı ile;** Sit Alanları ve Koruma Alanlarının dışında kaldığı, söz konusu alana ilişkin herhangi bir Korunması gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında başka herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı görüldüğünden Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir. Bununla birlikte alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi uyarınca "...en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki amirlerine bildirilmesi..." gerektiği,

- **Kültür ve Turizm Bakanlığı (Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığı) 4005951 sayılı yazısı ile;** Söz konusu alanda Kültür varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerinin Çalışma Esasları İle Kültür varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerinin Çalışmalarına ilişkin Yönergenin 4. Maddesinin 1 fıkrası uyarınca gerekli işlemlerin yapılması ve sonucunda Bakanlığımız Kültür Varlıklarını ve Müzeler Genel Müdürlüğüne bilgi verilmesi gerektiği,

- **Yalova Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 7435825 sayılı yazısı ile;** söz konusu imar plan teklifinde kalan bazı parsellerde tahsisli kurumlar olduğundan

tahsisli kurumlardan alınacak kurum görüşü ve kıyı terki bulunan parsellerinde terkleri yapıldıktan sonra Milli Emlak Müdürlüğümüz açısından sakınca bulunmadığı,

- **Millî Savunma Bakanlığı (Lojistik Genel Müdürlüğü İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı) 21.07.2023 tarih 2569950 sayılı yazısı ile;** konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu söz konusu planlama alanı içerisinde Başkanlık sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge, Askeri Güvenlik Bölgesi, ANT Akaryakıt Boru Hattı ve Mania Planı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı Hariç) tespit edildiği,

- **Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü (TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) Emlak Servis Müdürlüğü) 634221 sayılı yazısı ile;** Teşekkülümüzce yapılan incelemede, söz konusu alanda mevcut demiryolu hattı ve Teşekkülümüz mülkiyetinde herhangi bir taşınmaz bulunmadığının tespit edildiği,

- **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı (Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü TEDAS 19. Bölge Müdürlüğü (Bursa)) 747389 sayılı yazısı ile;** İşletme hakkını elinde bulunduran elektrik dağıtım şirketi UEDAŞ'a görüş sorulmuş olup Şirket görüşü yazı ekinde sunulduğu,

- **Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. (Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği) yazısında,** Yapılan incelemeler neticesinde ekte belirtilen çalışma bölgesinde gösterilen işletmesi şirketimize ait bölgenin enerji ihtiyacını karşılayan 34,5 kV'luk Enerji Nakil Hattı geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi, ayrıca planlama sahası içerisinde, mülkiyet problemi olmayan 250 m yarıçaplı bir alanda 4 adet 6x10 m ölçülerinde trafo yeri ayrılması gerekmektedir. Söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, belirtilen özelliklerdeki trafo yerlerinin ayrılması ve işletmesi Şirkete ait mevcut tesislerin korunarak söz konusu çalışmanın yapılmasında Şirket açısından sakınca bulunmadığı,

- **Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (2.Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü) 1939930 sayılı yazısı ile;** söz konusu proje sınırları dahilinden geçen mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı,

- **Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü)** **07.09.2023 tarih 1384360 sayılı yazısı ile;** konuyla ilgili olarak yapılan inceleme neticesinde, Planlamanın mevcut Esenköy Balıkçı Barınağı, kıyı tahkimatı ve kum tutucu mahmuz yapıları amacıyla yapıldığı, Teklif plan ile Esenköy Balıkçı Barınağının tam kapasite ile faaliyete geçmesinin amaçlandığı, İlgili (b) yazı ile plan teklifinin uygun değerlendirildiğinin bildirildiği

- **Yalova il özel idaresi (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) 24.07.2023 tarih 20906 sayılı yazısı ile;** söz konusu taşınmazların konumu incelenip kurumuzca herhangi bir sakınca bulunmadığı,

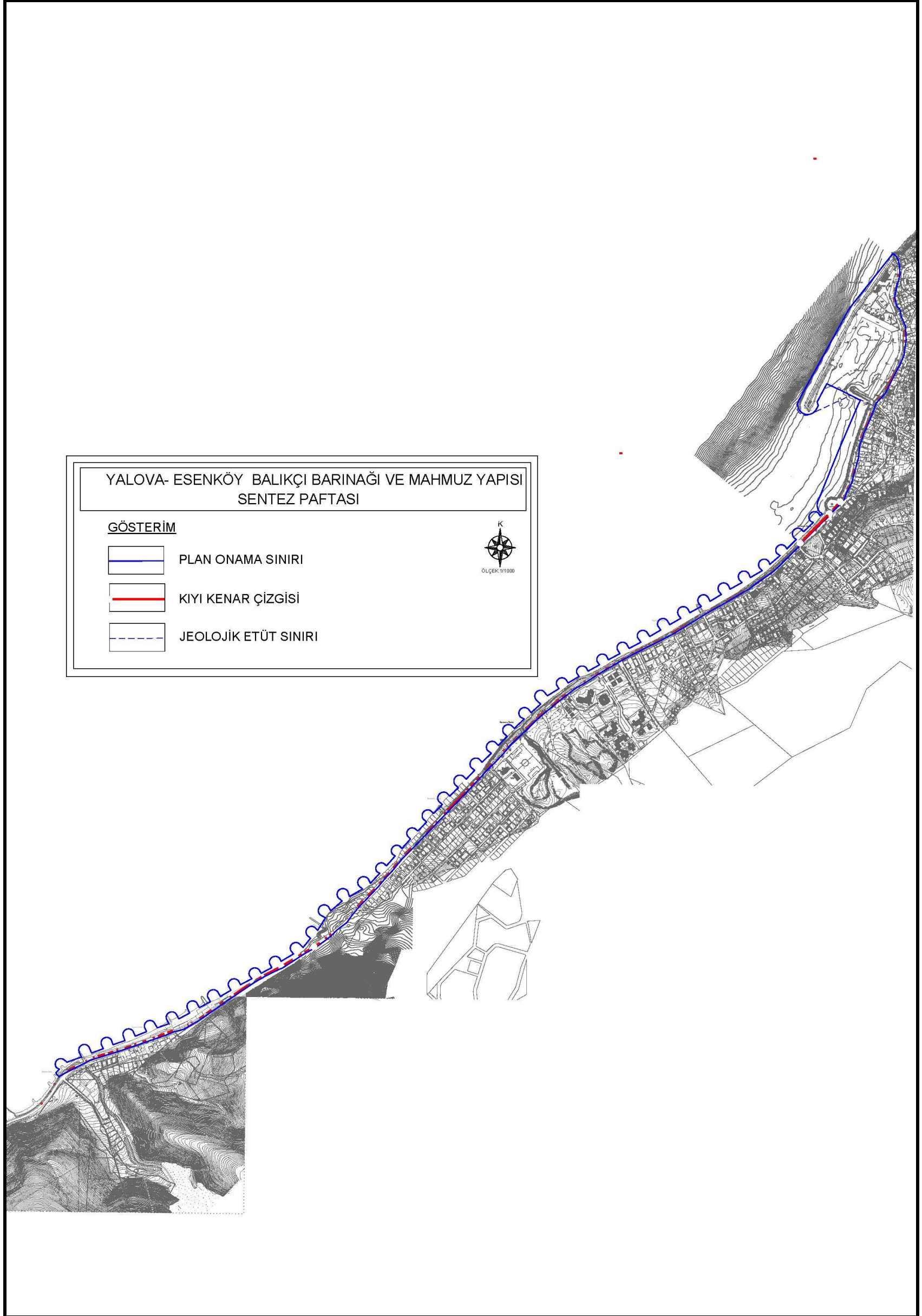
- **Yalova Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) 10605901 sayılı yazısı ile;** söz konusu imar planı teklifi ile ilgili yapılan incelemeler ve yapılan saha çalışmamamız doğrultusunda 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunun 7. Ve 20. Maddesinde belirtilen hususlara uyuması gerektiğini,

- **Kültür ve Turizm Bakanlığı (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) 3982311sayılı yazısı ile;** Talep konusu Esenköy Balıkçı Barınağının bulunduğu alan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezi sınırları içerisinde kalmadığı ve kurumca sakınca bulunmadığı,

Hususları tespit edilmiştir. **(EK-3)**

5.SENTEZ

Harita 9: Planlama Alanı Sentez Paftası



5.1. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Planlama alanına ilişkin Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından 23.02.2022 tarih 3013097 sayılı yazılı ile onaylanmıştır.

5.3. Ekolojik Değerlendirme Raporu

Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Esenköy beldesi sınırları içerisinde kıyı jeomorfolojisini ve balıkçı barınağının korunması amacıyla planlanan proje kapsamında yapılacak olan marmuz yapıları ile meydana gelebilecek olası etkiler denizel ekosistemde gerçekleştirilecektir. Bundan dolayı karasal ekosistemde herhangi bir doğal habitat ve vejetasyon kaybı söz konusu olmayacağı gibi, karasal flora ve faunaya da doğrudan bir etki beklenmemektedir. Bu nedenle karasal ekosistem ve flora/fauna açısından herhangi bir özel önlem önerilmemiştir. Mahmuz projesi faaliyet alanı deniz ekosistemi çalışmalarında makro ve mikro algler, zooplanktonik organizmalar, bentik canlılar, balıklar, deniz sürüngenleri ve deniz memelilerinin alandaki mevcudiyetleri, yoğunlukları ve ekosistemin genel durumu hakkında yapılan incelemelerin sonuçları aşağıda verilmiştir. Mahmuz yapılacak olan çalışma alanlarının dip yapısı baskın olarak kum habitatından oluşmaktadır. Bununla birlikte önceki yıllarda yapılmış olan marmuz yapılarından kalan kayalık alanlar da gözlenmiştir. Proje sahasındaki örnekleme ve literatür çalışmalarından elde edilen bulgulara göre; algler, zooplanktonik organizmalar, bentik canlılar ve balıkların tamamı Marmara Denizinde yaygın ve bol bulunan türleri içermektedir. • Bu tür çalışmalarda, dolgu alanlarında ilk etkilenecek olan canlı grupları bentik canlılar olacaktır. Ancak söz konusu alandaki çalışmaların düzeyinin düşük olması türlerin mevcudiyet ve yoğunlukları açısından önemli bir etki yaratmayacaktır. İşletme döneminde ise dolgu çalışmalarından etkilenen özellikle bentik omurgasızlar, zemine bağlı makro algler, zooplanktonlar ve balıklar yeni habitat alanlarında sağlıklı olarak yaşamlarını

Proje ve yakın alanında deniz kaplumbağaları ve Akdeniz Foku açısından (Monachus monachus) uygun nitelikte denizel habitat yapısına sahip değildir ve bölgede türün kaydına ilişkin hiçbir literatür verisi de bulunmamaktadır. Proje sahasında deniz çayırına rastlanılmamış olup bu grup canlılar açısından önemli bir sorun söz konusu olmayacaktır. Marmara Denizi'nde son yıllarda önemli artış gösteren ve ekolojik dengeyi bozan müsilaj oluşumu fitoplanktonik organizmalardan kaynaklanmaktadır. Sucul ortamlarda fitoplanktonik organizmaların aşırı derecede artışını tetikleyen en önemli unsur azot ve fosfor içeren organik kaynaklı kirlilik koşullarının artış göstermesidir. Besin maddesinin bol bulunduğu ortamda ışık ve sıcaklık koşullarının da uygun olması ile birlikte aşırı çoğalan fitoplanktonik canlılar strese girmekte ve ortama organik kökenli karbonhidat türevleri

salgılamaktadır. Yapışkan kıvamlı, şeffaf ve sümüksü yapıdaki bu salgılar bakteriler için ideal bir besin ve yaşama ortamı sunmakta ve denizin ışıklı bölgesinde kilometrelerce uzayan müsilaj oluşumu gerçekleşmektedir. Bu yapı deniz ekosisteminde ışığın geçişinin engellenmesi, atmosferle gaz alışverişinin engellenmesi ve denizel ortamda oksijensiz koşulların oluşması gibi istenmeyen durumlar yaratmaktadır. Sonuç olarak ortaya çıkan koşullar aşırı kirlenmenin etkisi ile gelişmekte ve kirliliğin önemli kaynağı da organik madde ağırlıklı evsel, endüstriyel ve tarımsal kaynaklı olmaktadır. Genel anlamıyla, dolgu faaliyetleri gibi çalışmalar denizel ortamda habitat bozulmalarına neden olmakla birlikte müsilajın gelişmesine neden olacak hiçbir organik kaynaklı kirlilik deşarjı söz konusu değildir. Bu nedenle, Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Esenköy beldesi sınırları içindeki mahmuz yapıları projesinden kaynaklı olarak faaliyet bölgesinde denizdeki fitoplankton artışına neden olabilecek, özellikle azotlu ve fosforlu bileşikler gibi, bir deşarj yapılmayacak olup müsilaj oluşumunun tetiklenmesine neden olabilecek bir etki de yaratmayacaktır. Sonuç olarak; projenin deniz ekosistemi üzerinde yaratacağı etkiler olmakla birlikte yukarıda verilen önlemlerin alınması durumunda sürdürülebilir ve doğal ekosistem üzerinde minimum etkinin meydana geleceği bir durum söz konusu olacaktır.

Yalova İli, Çınarcık İlçesi Esenköy beldesi Sınırları İçerisinde Yer Alan 'Esenköy Balıkçı Barınağı Kıyı Tahkimatı ve Mahmuz Yapıları' projesi için hazırlanan Proje Etkileri Ve Ekosistem Değerlendirme Raporu 14.11.2023 tarih 7768936 sayılı Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

5.4. Çevresel Etki Değerlendirme Raporu

Plana konu 'Esenköy Balıkçı Barınağı Kıyı Tahkimatı ve Mahmuz Yapıları' projesine ilişkin hazırlanan Çevresel Etki Değerlendirme Raporuna ilişkin Yalova Valiliği'ne (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından 06.02.2024 tarih ve 84799084 220-02 E-20246 sayılı "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" Kararı verilmiştir.

Ek-2



Karar Tarihi : 06-02-2024
Karar No : 84799084 220-02 E-20246



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü
YALOVA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ

29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-II listesinde yer alan "Yalova-Esenköy Balıkçı Barınağı Kıyı Tahkimatı Ve Kum Tutucu Mahmuz Yapıları" projesi ile ilgili olarak inceleme-değerlendirme yapılmış ve Proje Tanıtım Dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu projeye ÇED Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince İl Müdürlüğümüzce "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.



Murat ALACATLI
İl Müdürü

Proje Sahibi : T.C. Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü
Proje Yeri : Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Esenköy Beldesi

06/02/2024	Çevre Müh.	: C. TURAN
06/02/2024	Şube Müdürü	: M. ÜLKÜ
06/02/2024	İl Müdür Yrd.	: M. R. ALP

5.5. Fizibilite ve Modelleme Raporu

Plana konu 'Esenköy Balıkçı Barınağı Kıyı Tahkimatı ve Mahmuz Yapıları' projesine ilişkin Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü tarafından 27.09.2022 tarih ve 659317 sayılı yazı ile Fizibilite ve modelleme raporuna gerek bulunmadığı bildirilmiştir.

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. Planın Amacı

Planlamaya konu Esenköy Balıkçı Barınağı Kıyı tahkimatı ve mahmuz yapıları Yalova'nın Çınarcık ilçesinin yaklaşık 15 km batısında Marmara Denizi kıyısında yer almaktadır. Planlama alanı fiili durumda yöre balıkçıları tarafından balıkçı barınağı olarak kullanılmaktadır. Bu kapsamda Balıkçı Barınakları Yönetmeliği'nde belirtilen özellik ve vasıflar doğrultusunda, çeşitli boy ve su kesimindeki balıkçı teknelerine hizmet vermek maksadıyla yöre balıkçılarınin ihtiyaçlarının sağlıklı bir şekilde karşılanacağı balıkçı barınağının tam kapasite faaliyete geçebilmesi amacıyla Esenköy Balıkçı Barınağı Kıyı tahkimatı ve mahmuz yapıları amacı ile imar planı hazırlanmıştır.

- Halihazır Harita Bilgisi

Planlama alanına ait sayısal ve onaylı ITRF96 koordinat siteminde hâlihazır haritalar bulunmaktadır. Planlama alanına ait halihazır haritalar 19.11.2004 tarihinde İller Bankası tarafından yapılmıştır. Yalova valiliğince uygun görülen kıyı kenar çizgisi aktarımı Çevre ve Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından 05.05.2014 tarihinde onaylanmıştır.

Tablo 3: Planlama alanı 1/1000 Pafta Anahtarı

					G21-C-15-D-1-A
					G21-C-15-D-1-D
			G21-C-14-C-3-A	G21-C-14-C-3-B	G21-C-15-D-4-A
	G21-C-14-C-4-D	G21-C-14-C-4-C	G21-C-14-C-3-D		
G21-C-19-A-2-B	G21-C-19-B-1-A				

Tablo 4: Planlama alanı 1/5000 Pafta Anahtarı

		G21-C-14-C	G21-C-15-D
	G21-C-19-A	G21-C-19-B	

6.2. Planlama Kararları

Yalova ili Çınarcık ilçesinde yer alan deniz alanında gerçekleştirilmesi düşünülen Esenköy Balıkçı Barınağı Kıyı tahkimatı ve mahmuz yapıları için kıyı şeridinde en uygun konum olan 40.616⁰ enlem, 28.954⁰ boylamı seçilmiştir.

Şekil 10:Uydu Görüntüsü



Planlama alanının bulunduğu bölgede teknelerin düzensiz bağlanması ya da kumsal alanlara çekilmesi, nedeniyle balıkçı tekneleri yetersiz ve sağlıksız koşullarda hizmet almaktadır. Teknelerin tamir bakım ve kışlaması için gerekli tesislerin olmaması nedeniyle ve tekneler hava şartlarından olumsuz etkilenmekte ve hasar görmektedir.

Esenköy Balıkçı Barınağı Kıyı tahkimatı ve mahmuz yapıları işleri kapsamında;

- Mahallinde bulunan balıkçı barınağının olduğu yere 22.346,40 m² alana sahip ‘Balıkçı Barınağı’ alanı,
- Planlama alanının doğusuna, 3 km’lik kıyı şeridi boyunca uzanan 41 adet 52.395,76 Alana sahip ‘Mahmuz Yapısı’,
- Planlama alanı güneyinde 16.794,90 m² alana sahip ‘Kıyı Koruma Yapısı (Kıyı Tahkimatı)’,
- Dolgu alanı içerisinde ihtiyaca yönelik yapılan 6.128,23 m² alana sahip ‘Fuar, Panayır ve Festival Alanı’ ve 2.334,73 m² alana sahip ‘Meydan Alanı’,
- Planlama alanı içerisinde bulunan kıyı koruma yapısının güneyinde kalan, mahallinde park olarak kullanılan 1.270,27 m² alana sahip ‘Rekreasyon Alanı’ planlanmıştır.

Uygulama imar planı önerisi, imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt, Batimetrik Haritalar, Oşinografik Analizler, Modelleme Raporu ve ÇED raporları doğrultusunda hazırlanmış olup, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Bursa IV. Bölge Müdürlüğüne uygun görülen vaziyet planları ile bütünleştirilerek tanımlanmıştır. İmar planı önerisinde söz konusu alan kullanımları “Balıkçı barınağı” ve “Mahmuz yapısı”, “Kıyı Koruma Yapısı (Kıyı Tahkimatı)” “Fuar, Panayır Ve Festival Alanı” “Rekreasyon Alanı” olarak tanımlanmıştır.

Tablo 5: Alan kullanım tablosu

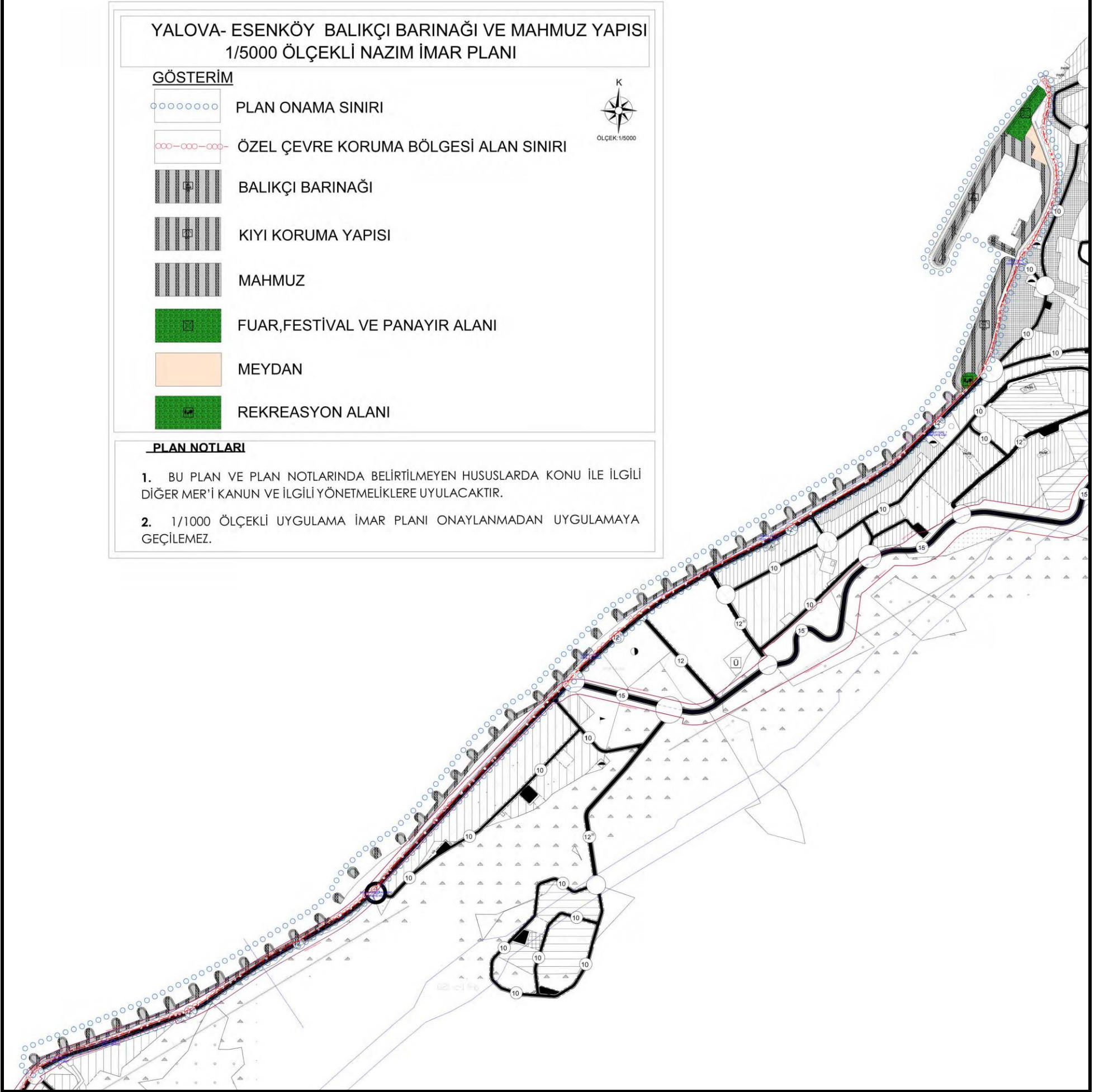
	ALAN KULLANIMI (m²)
BALIKÇI BARINAĞI	22.346,40
MAHMUZ YAPISI (41 ADET)	52.395,76
KIYI KORUMA YAPISI	16.794,90
FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANI	6.128,23
MEYDAN ALANI	2.334,73
REKREASYON ALANI	1.270,27
DENİZ ALANI	27.880,50
<u>TOPLAM</u>	<u>129.150,79</u>

Yalova- Esenköy Balıkçı Barınağı ve mahmuz yapıları projesinde balıkçı barınağı alanında toplam; 276 m Uzunluğunda –2 m derinlikli rıhtım, 105,70 m uzunluğunda – 3 m derinlikli rıhtım, 120,90 m Uzunluğunda -4 m derinlikli rıhtım, 60 m. Uzunluğunda -5 m. derinlikli rıhtım planlanmıştır. Balıkçı barınağı kısmında ise toplam 562,60 m uzunluğunda rıhtım planlanmıştır.

6.3. Mevcut Planın ve Plan Teklifinin Karşılaştırılması

Planlama alanında ve yakın çevresin de mevcut nazım imar planı ve mevcut uygulama planı bulunmamaktadır.

Harita 11: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi



Harita 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi



7. PLAN HÜKÜMLERİ

- 1/5000 NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA KONU İLE İLGİLİ DİĞER MER'İ KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

- 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;
 - 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 109. MADDE HÜKÜMLERİ,
 - 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 618 SAYILI LİMANLAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 4857 SAYILI İŞ KANUNU VE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ,
 - İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,
 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 5312 SAYILI DENİZLERİN PETROL VE DİĞER ZARARLI MADDELERLE KİRLENMESİNDE ACİL DURUMLARDA MÜDAHALE VE ZARARLARIN TAZMİNİ ESASLARINA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 1593 SAYILI UMUMİHIFZISSİHHA KANUNU,
 - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,

HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

- 5378 SAYILI “ENGELLİLER HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

AYRICA, YUKARIDA BELİRTİLEN KANUN VE YÖNETMELİKLER DIŞINDA DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MER’İ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

2. PROJENİN İNŞAAT VE UYGULAMA AŞAMALARINDA; SEYİR EMNİYETİ, CAN, MAL VE DENİZ GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI AÇISINDAN GEREKLİ TEDBİRLER ALINARAK GECE VE GÜNDÜZ UYGUN İŞARETLERLE MARKALANACAKTIR.
3. YAPIMI PLANLANAN ALANLARIN İNŞAATI VE KULLANIMINDA DENİZ KİRLİLİĞİ VE SIĞLAŞMAYA NEDEN OLUNMAYACAK, DOLGU MALZEMELERİNİN ÇEŞİTLİ ETKENLERLE DENİZ İÇİNE YAYILMAK SURETİYLE SIĞLAŞMAYA VE KİRLİLİĞE SEBEBİYET VERİLMEMESİ İÇİN ÖNCELİKLE ANROŞMAN VE BETON PERDE GİBİ YAPISAL ÖNLEMLER ALINACAKTIR. İNŞAAT VE HAFRİYAT SIRASINDA PARLAYICI, PATLAYICI, TEHLİKELİ VE TOKSİK MADDE KULLANILMAYACAKTIR.
4. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ”, “HAVA KALİTESİ DEĞERLENDİRME VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ”, “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”, “ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ”, “ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ” VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN HUSUSLAR YERİNE GETİRİLECEK VE DİĞER MER’İ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE GEREKLİ İZİNLER ALINACAKTIR.
5. 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

6. BU PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARILAN KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK UYARINCA, BALIKÇI BARINAĞINDA, BALIKÇI TEKNELERİNE HİZMET VERMEK AMACIYLA DALGAKIRANLA KORUNMUŞ, YÖRE BALIKÇILARININ İHTİYACINA YETECEK KADAR HAVUZ VE GERİ SAHAYA SAHİP, BAĞLAMA RIHTIMLARI İLE SUYU, ELEKTRİĞİ, AĞ KURUTMA SAHASI, ÇEKEK YERİ, EMSALİ KARA ALANININ %2'SİNİ, YÜKSEKLİĞİ 6.50 METREYİ (2 KAT) AŞMAYAN VE TAKILIP SÖKÜLEBİLİR ELEMANLARLA İNŞA EDİLEN YÖNETİM BİRİMİ, DENİZ ÜRÜNLERİNE GEÇİCİ DEPOLAMA VE SATIŞ ÜNİTELERİ YER ALABİLİR.
2. BALIKÇI BARINAĞI İÇERİSİNDE REKREASYON ALANI YAPILABİLİR.
3. DOLGU YAPILMAK SURETİYLE KAZANILACAK ARAZİLERİN KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN KARA TARAFINDA BULUNAN ALANLARLA YOL BAĞLANTISI, ONAYLI İMAR PLANLARI İLE BÜTÜNLEŞECEK ŞEKİLDE İLGİLİ İDARESİNCE SONUÇLANDIRILACAKTIR.
4. YALOVA VALİLİĞİNCE (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) 14.02.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
5. PROJENİN İNŞAAT VE UYGULAMA AŞAMALARINDA ALINAN KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.
6. YUKARIDA BELİRTİLEN GENEL VE ÖZEL HÜKÜMLERİN GEREK İNŞAAT AŞAMASINDA GEREKSE DE UYGULAMA AŞAMASINDA YERİNE GETİRİLMEMESİ HALİNDE SORUMLULUK YATIRIMCIYA VE KONUSUNA GÖRE İLGİLİ KURUM/KURULUŞ/İDAREYE AİT OLACAKTIR.

**MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA
BÖLGESİ, YALOVA İLİ, ÇINARCİK İLÇESİ, ESENKÖY
BALIKÇI İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

İlkay PEKMEZ
Şehir Plancısı

Bakanlık Makamının 28.08.2025 tarihli ve 13408245 sayılı Olur'u ile onaylanan Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi, Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Esenköy Balıkçı Barınağına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

EKİDİR

- Plan Araştırma ve Açıklama Raporu –

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI**
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
Şube Müdürü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
Daire Başkanı