



Çınarcık (Yalova)
(Çalica Köyü 176 Ada 11 Parsel)
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
ve
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
Açıklama Raporu

Mayıs - 2025



Mimart Planlama Mimarlık
Cevizlidere Mah. 1246/1 Sok. No:3/8
Çankaya / Ankara
Tel. (0312) 988 17 78 Faks. (0312) 988 17 79

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

İÇİNDEKİLER

1. Plan Değişikliğinin Amacı, Gerekçesi Ve Yasal Dayanağı	1
2. Planlama Alanının Konumu	7
3. Hâlihazır Harita Durumu	8
4. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Durumu	8
5. Mülkiyet Durumu	9
6. Yürürlükteki Planlar	9
7. Planlama Kararları	12
8. Plan Hükümleri	13
9. Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu	14
10. Ekler	15

RESİM LİSTESİ

Resim 1: Kadastro Yapısı.....	1
Resim 2: Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 12.02.2024 Tarih 2022/1067 Esas Ve 2024/124 Karar Sayılı Kararı	2
Resim 3: Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 12.02.2024 Tarih 2022/1067 Esas Ve 2024/124 Karar Sayılı Kararı	3
Resim 4: Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 12.02.2024 Tarih 2022/1067 Esas Ve 2024/124 Karar Sayılı Kararı	4
Resim 5: Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi 2024/538 Esas Ve 2025/296 Karar Sayılı Kararı	5
Resim 6: Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi 2024/538 Esas Ve 2025/296 Karar Sayılı Kararı	6
Resim 7: Genel Görünüm.....	7
Resim 8: Planlama Alanı.....	7
Resim 9: Halihazır Harita Durumu	8
Resim 10: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Durumu	8
Resim 11: Yalova 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
Resim 12: Çınarcık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
Resim 13: Çınarcık 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
Resim 14: Çınarcık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	12
Resim 15: Çınarcık 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	13

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, GEREKÇESİ ve YASAL DAYANAĞI

Bu plan değişikliğinin amacı Yalova ili, Çınarcık ilçesi, G22D-14A nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftası ve G22D-14A-1D nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer alan Çalica Köyü 176 ada 11 parselin “Zeytinlik Alanı” kullanım kararının yeniden düzenlenmesidir.



Resim 1: Kadastro Yapısı

“Yalova İli, Çınarcık İlçesi, 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı” T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 11.05.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Yürürlükteki imar planında plan değişikliğine konu olan alan Çalica Köyü 176 ada 11 parsel Zeytinlik Alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanı Çınarcık ilçesinin doğusunda kentin gelişme bölgesinde yer almaktadır. Ata Sokak ve Stadyum Sokak üzerinde bulunmaktadır.

Planlama alanına ilişkin; Bursa 3. İdare Mahkemesi’nin 12.02.2024 tarih 2022/1067 esas ve 2024/124 karar sayılı kararı ve Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi 2024/538 esas ve 2025/296 karar sayılı kararı ile imar planı kararı iptal edilmiştir. Mahkeme kararları gereği Çalica Köyü 176 ada 11 parsel Zeytinlik Alanı imar planı kararı yeniden değerlendirilmesi 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.

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

T.C.

BURSA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/1067

KARAR NO : 2024/124

DAVACILAR : 1- HATİCE NİŞANCI

2- AYŞE BAĞOĞLU

VEKİLİ : AV. TAHSİN TAMTEKİN

Huzur Sok. Kopuz İşh. No:12/14 Kat:2 Merkez/Yalova

DAVALI : ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI (e-tebligat)

VEKİLİ : AV. AYBEGÜM ASENA ÇAĞŞIRLIOĞLU (aynı yerde)

DAVANIN KONUSU : Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Çalica Köyü, 176 ada 11 parselin müşterek maliklerinden olan davacılar tarafından, ilgili parselin imar planında zeytinlik alan olarak belirlenmesinin kaldırılması istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin Çınarcık Belediye Başkanlığının 27/06/2022 tarih ve 4200 sayılı işleminin iptali istenmektedir.

DAVACI

İDDİALARININ ÖZETİ : Belediyenin taşınmaz tapuda tarla vasfında iken zeytinlik olarak belirleme hususunda yetkisi bulunmadığı, hukuka aykırı olduğu iddia edilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Tapu kayıtlarında belediyece konulan herhangi bir şerhin bulunmadığı, dava konusu işlemin bilgi verici mahiyette olması itibarıyla dava açma süresini canlandırmayacağından davanın süresimini nedeniyle reddi gerektiği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüş yazısı uyarınca dava konusu işlemin hukuka uygun olarak tesis edildiği iddia edilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 3. İdare Mahkemesi'nce dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü.

A-MADDİ OLAY:

Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Çalica Köyü, 176 ada 11 parsel sayılı taşınmaz 18/11/2003 tarihli 1/1000 ölçekli Çınarcık Uygulama İmar Planında zeytinlik olarak belirlenmiş ve halihazırda 1/1000 ölçekli planda aynı vasfı devam etmektedir.

Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Çalica Köyü, 176 ada 11 parselin imar planında zeytinlik alan olarak belirlenmesinin kaldırılması istemiyle dava konusu taşınmazın müşterek maliklerinden dava dışı A.O.N. tarafından yapılan 16/01/2020 tarihli başvuru üzerine Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş istenmiş, ilgili kurumun 06/07/2021 tarih ve 1911768 sayılı yazısı ile ilgili parselle ilişkin talebin değerlendirildiği Zeytinçilik İl Komisyonunun 02/07/2021 tarih ve 02/4 sayılı olumsuz görüşü nedeniyle talep uygun görülmemiştir.

Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Çalica Köyü, 176 ada 11 parselin müşterek maliklerinden olan davacılar tarafından, ilgili parselin imar planında zeytinlik alan olarak belirlenmesinin kaldırılması istemiyle 16/06/2022 tarihli dilekçe ile idareye başvuruda bulunulmuştur.

Çınarcık Belediye Başkanlığının 27/06/2022 tarih ve 4200 sayılı dava konusu işlemleriyle başvurunun "söz konusu taşınmazla ilgili zeytinlik alan belirlenmesinin değiştirilmesine ilişkin yeni bir bilgi ve belge bulunmadığından Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 06/07/2021 tarih ve 1911768 sayılı yazısı gereğince Belediye tarafından herhangi bir işlem tesis edilemeyeceği" gerekçesiyle reddi üzerine 26/07/2022 tarihinde görülmekte olan dava açılmıştır.

B-İLGİLİ MEVZUAT:

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Tanımlar" başlıklı 5.maddesinde; nazım imar planı, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hali hazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının genel kullanılış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemleri ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen plan; uygulama imar planı ise, tasdikli hali hazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım plan esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları

1/3

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden qYQcRKW - M0C3WpW - 80qTIEe - PHMt6E= ile erişebilirsiniz



Resim 2: Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 12.02.2024 tarih 2022/1067 esas ve 2024/124 karar sayılı kararı

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

T.C.

BURSA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/1067

KARAR NO : 2024/124

ve uygulama için gerekli uygulama etapları ve diğer ayrıntıları ile gösteren planlar olarak tanımlanmış; "Planlama Kademeleri" başlıklı 6.maddesinde ise, planların, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları" olarak, imar planlarının ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanmış, uygulama imar planlarının, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabileceği kurala bağlanmıştır.

Aynı Kanunun "planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlıklı 8.maddesinde planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında uyulacak esaslar belirlenmiş ve (b) bendinde imar planlarının, nazım imar planı ve uygulama imar planından meydana geleceği, mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği hüküm altına alınmıştır.

3573 sayılı Zeytinliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun 20. maddesinin 2. fıkrasında, *"Zeytinlik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması hâlinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu izin verilmesinde, Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu hâlde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülmez. İzinsiz kesenler veya sökenlere ağaç başına altmış Türk Lirası idarî para cezası verilir."* hükmüne yer verilmiştir.

C-HUKUKİ DEĞERLENDİRME:

Öncelikle davalı idarenin süreçlerine ilişkin itirazı; dava konusu edilen işlemin 2577 sayılı Kanunun 10. maddesi kapsamında yapılan başvuruya yanıt verici ve icrai nitelikte olduğu görüldüğünden, yerinde görülmeyle işin esasına geçilmiştir.

Davanın konusunun teknik mahiyette oluşu itibarıyla Mahkememizin 14/07/2023 tarihli kararı ile mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmiştir. 11/12/2023 tarihinde mahallinde naip Hakim gözetiminde gerçekleştirilen keşif neticesinde dosyada görevli biri harita mühendisi, biri şehir plancısı, biri ziraat mühendisi olmak üzere üç kişilik bilirkişi heyeti tarafından hazırlanan 08/01/2024 tarihli raporda: *"...Dava konusu taşınmazın tapu kayıt belgesinde Çalıcı Köyü, 47 parselin 26/01/2001 tarihinde ifraz edilerek, aynı köy 677 ve 678 parsellere ayrıldığı, 677 parselin yenileme sonucunda 176 ada 11 parsel olduğu, iş bu taşınmazın evveliyatı 47 nolu parselin 03/08/1957 tarihinde tapulama çalışması sonucu tarla vasfı ile tescil edildiği ve cinsinin tarla olduğu tespit edilmiş olup, evveliyatı bilinmemekle beraber 03/08/1957 tarihinden bu yana vasfının TARLA olduğu anlaşılmıştır.*

28/05/2002 ve 29/11/2002 tarihli Yalova İli Çınarcık İlçe Belediyesi Yerleşimi İçin İmar Planı Yapılmak İstenilen Arazilerin Tarımsal Etüt Raporunda 176 ada 11 parsel ile ilgili; *Topografik haritada yeşil renkte işaretli olarak sınırları gösterilen alanlar 3573 sayılı Zeytinliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkındaki Kanun kapsamı içinde yer almaktadır. Zeytinden elde edilen verim İl ortalamasındadır."* denmektedir.

Yazının ekinde bulunan 16 ada 11 parselin 28/05/2002 tarihli Etüd Raporu ekinde bulunan haritadaki konumunu incelendiğinde; dava konusu parselin bulunduğu alanın ZEYTİN ALANLARI olarak işaretlendiği, bu görüş doğrultusunda 18.11.2003 tarihli 1/1000 ölçekli Çınarcık İlave-Revizyon (H. Etap) Uygulama İmar Planı ve sonrasında yürürlüğe giren aynı ölçekteki 12.03.2009 tarihli Çınarcık İmar Planı Revizyonunda dava konusu parselin Zeytinlik Alanı olarak planlandığı tespit edilmiştir. Ancak Etüt Raporuna altlık teşkil eden 1/5000 ölçekli halihazır haritanın Tarım ve Orman Bakanlığı ve İlgili Belediye arşivinde de bulunmadığı, bu nedenle dava konusu taşınmazın Etüt Raporunda hangi somut gerekçeye dayanarak ZEYTİNLİK ALAN olarak işaretlendiği ortaya konamamıştır.

Tüm kurum görüşlerine altlık oluşturan Etüt Raporunda hangi gerekçeye dayanarak dava konusu taşınmaz ZEYTİNLİK ALANI işareti konduğu anlaşılamamış, 1957 yılından bu yana vasfının TARLA olması, 1999 yılından bu yana var olanıydı görüntülerinin incelenmesi sonucunda dava konusu taşınmazın üzerinde ağaç olmadığı tespit edilmiş, ETÜT RAPORUNUN da 1999 yılından sonra hazırlandığı dikkate alındığında dava konusu taşınmazın vasfının TARLA olduğu, İmar Planlarında ZEYTİNLİK ALANI olarak işaretlenmesinin geçerli bir gerekçesinin ortaya konmadığı tespit edilmiştir.

Güncel mevzuat ve içtihatlar, dosyada mevcut bilgi ve belgeler ile yerinde yaptığımız incelemeler sonucunda dava konusu taşınmazın İmar Planında ZEYTİNLİK ALANI olarak işaretlenmiş olmasının şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır." tespitlerine yer verilmiştir.

2/3

UYAP Bilgi Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden qYQcRKW - M0C3WpW - 80qTIEe - PHMt6E= ile erişebilirsiniz



Resim 3: Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 12.02.2024 tarih 2022/1067 esas ve 2024/124 karar sayılı kararı

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

T.C.

BURSA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/1067

KARAR NO : 2024/124

Bilirkişi raporu taraflara tebliğ edilmiş, davalı idare tarafından rapora tespitlere ilişkin herhangi bir itirazda bulunulmamakla birlikte Tarım İl Müdürlüğü'nün uygun gördüğü olmaksızın plandaki zeytinlik belirlemesinin kaldırılmasının mümkün olmadığı, bu bakımdan husumetin anılan kuruma yöneltilmesi gerektiği iddiasıyla itirazda bulunulmuştur.

3194 sayılı Kanunun 8. maddesindeki belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılacağına ilişkin hüküm uyarınca, davalı idarenin husumet itirazı yerinde görülmemekle bilirkişi raporunun hükme esas alınabilecek nitelikte olduğu kanaatine varılmıştır.

Bu durumda, Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Çalıcı Köyü, 176 ada 11 parsel sayılı taşınmazın 1957 yılından bu yana tapuda vasfının tarla olduğu, bilirkişi raporunda yer alan 1999 yılından bu yana söz konusu parselle ilişkin uydu görüntülerinin incelendiğinde o dönemden beri taşınmazda zeytin ağacı varlığının bulunmadığı, 29/11/2002 tarihinde hazırlanan tarımsal etüt raporunda zeytin ağacı bulunmadığı sabit olan dava konusu parselin geçerli bir sebep bulunmaksızın zeytinlik alan olarak işaretlendiği ve bu itibarla imar planlarında dava konusu parselin zeytinlik olarak vasıflandırılmasının şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olmadığı anlaşıldığından; dava konusu parselin imar planında zeytinlik alan olarak belirlenmesinin kaldırılması istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin dava konusu işlemde hukuka uygunluk bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

D-KARARIN SONUCU:

Açıklanan nedenlerle;

1-Dava konusu işlemin iptaline,

2-Aşağıda dökümü yapılan ve davacı tarafından karşılanan 10.172,25-TL yargılama giderinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine,

3-Karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca duruşmasız işler için maktu olarak belirlenen 10.500,00-TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacı tarafa verilmesine,

4-Artan posta avansının talep edilmemesi halinde kararın kesinleşmesinden sonra re'sen davacıya iadesine,

Kararın tebliğ tarihinden itibaren **(30) gün** içerisinde **Bursa Bölge İdare Mahkemesine istinaf yolu açık olmak üzere**, 12/02/2024 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
YAŞAR KÜÇÜKERGÜLER
37784

Üye
CAFER USLU
178505

Üye
EMRULLAH KOÇDEMİR
178618

YARGILAMA GİDERİ	:	
Başvuru Harcı	:	80,70 TL
Karar Harcı	:	80,70 TL
Keşif Harcı	:	1.912,35 TL
Vekalet Harcı	:	11,50 TL
Bilirkişi Gideri	:	7.500,00 TL
Posta Gideri	:	587,00 TL
TOPLAM	:	10.172,25 TL

3/3

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden QYQcRKW - M0C3WpW - 80qTIEe - PHMt6E= ile erişebilirsiniz



Resim 4: Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 12.02.2024 tarih 2022/1067 esas ve 2024/124 karar sayılı kararı

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

T.C.
BURSA
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
İKİNCİ İDARİ DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2024/538
KARAR NO : 2025/296

İSTİNAF YOLUNA

BAŞVURAN (DAVALI) : ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. AYBEGÜM ASENA ÇAĞŞIRLIOĞLU
-UETS[16908-09980-92377]

KARŞI TARAF (DAVACILAR) : 1- HATİCE NİŞANCI
2- AYŞE BAĞOĞLU
VEKİLİ : AV. TAHSİN TAMTEKİN
Huzur Sok. Kopuz İşh. No:12/14 Kat:2 Yalova
Merkez/YALOVA

İSTEMİN ÖZETİ : Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Çalica Köyü, 176 ada 11 parselin müşterek maliklerinden olan davacılar tarafından, ilgili parselin imar planında zeytinlik alan olarak belirlenmesinin kaldırılması istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin Çınarcık Belediye Başkanlığının 27/06/2022 tarih ve 4200 sayılı işleminin iptali istemiyle açılan davada "... Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Çalica Köyü, 176 ada 11 parsel sayılı taşınmazın 1957 yılından bu yana tapuda vasfının tarla olduğu, bilirkişi raporunda yer alan 1999 yılından bu yana söz konusu parselle ilişkin uydu görüntülerinin incelendiğinde o dönemden beri taşınmazda zeytin ağacı varlığının bulunmadığı, 29/11/2002 tarihinde hazırlanan tarımsal etüt raporunda zeytin ağacı bulunmadığı sabit olan dava konusu parselin geçerli bir sebep bulunmaksızın zeytinlik alan olarak işaretlendiği ve bu itibarla imar planlarında dava konusu parselin zeytinlik olarak vasıflandırılmasının şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olmadığı anlaşıldığından; dava konusu parselin imar planında zeytinlik alan olarak belirlenmesinin kaldırılması istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin dava konusu işlemde hukuka uygunluk bulunmadığı" gerekçesiyle verilen **dava konusu işlemin iptaline** ilişkin **Bursa 3. İdare Mahkemesinin 12/02/2024 tarih ve E:2022/1067, K:2024/124 sayılı kararının; davalı idare tarafından, dava konusu idari işlemin genel düzenleyici işlem niteliğinde olması nedeniyle, 27/06/2022 tarih ve 4200 sayılı bilgi verici mahiyetteki yazının yeni bir dava açma süresi başlatmayacağı, öncelikle davanın süre aşımı yönünden reddine karar verilmesi gerektiği, esasa ilişkin olarak ise, tarımsal etüt raporu uyarınca işlem yapıldığı ve sonrasında başvuru üzerine, dava konusu parselin imar planlarında zeytinlik alanından konut alanına dönüştürülmesi ile ilgili Belediye tarafından talep edilen kurum görüşüne Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nce uygun görülmediğine dair cevap verildiği, alınan görüş kapsamında işlem yapıldığından tesis edilen işlemin hukuka ve mevzuata uygun olduğu ileri sürülerek istinaf yoluyla incelenerek kaldırılması, **davanın reddine** karar verilmesi istenilmektedir.**

SAVUNMANIN ÖZETİ : Savunma dilekçesi verilmemiştir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesince, dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

İstinaf başvurusuna konu İdare Mahkemesi kararı usule ve hukuka uygun olup, dilekçede ileri sürülen iddialar da kararın kaldırılmasını gerektirecek nitelikte bulunmadığından 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunun 45. maddesinin 3. fıkrası uyarınca **istinaf başvurusunun reddine**, istinaf

1/2

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden F6hcnzn - yhALwNI - vk/a9jx - KHOKYw= ile erişilebilir



Resim 5: Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi 2024/538 esas ve 2025/296 karar sayılı kararı

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

T.C.
BURSA
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
İKİNCİ İDARİ DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2024/538

KARAR NO : 2025/296

aşamasına ait aşağıda dökümü yapılan 1.514,40-TL yargılama giderinin istinaf yoluna başvuran üzerinde bırakılmasına, talep edilmemesi halinde posta gideri avansından artan kısmın kararın kesinleşmesinden sonra Mahkemesince resen ilgisine iadesine, kararın taraflara tebliğine, kararın tebliğinden itibaren 30 gün içinde Dairemiz aracılığıyla Danıştay nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere 21/03/2025 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
CİHAN ÖNAL
101095

Üye
İSMAİL OKAN ÖNDER
101103

Üye
MEHMET ÖZDEMİR
165732

İstinaf Yargılama Giderleri

İstinaf Başvuru Harcı	: 1.169,40-TL
Posta Gideri	: 345,00-TL
Toplam	: 1.514,40-TL



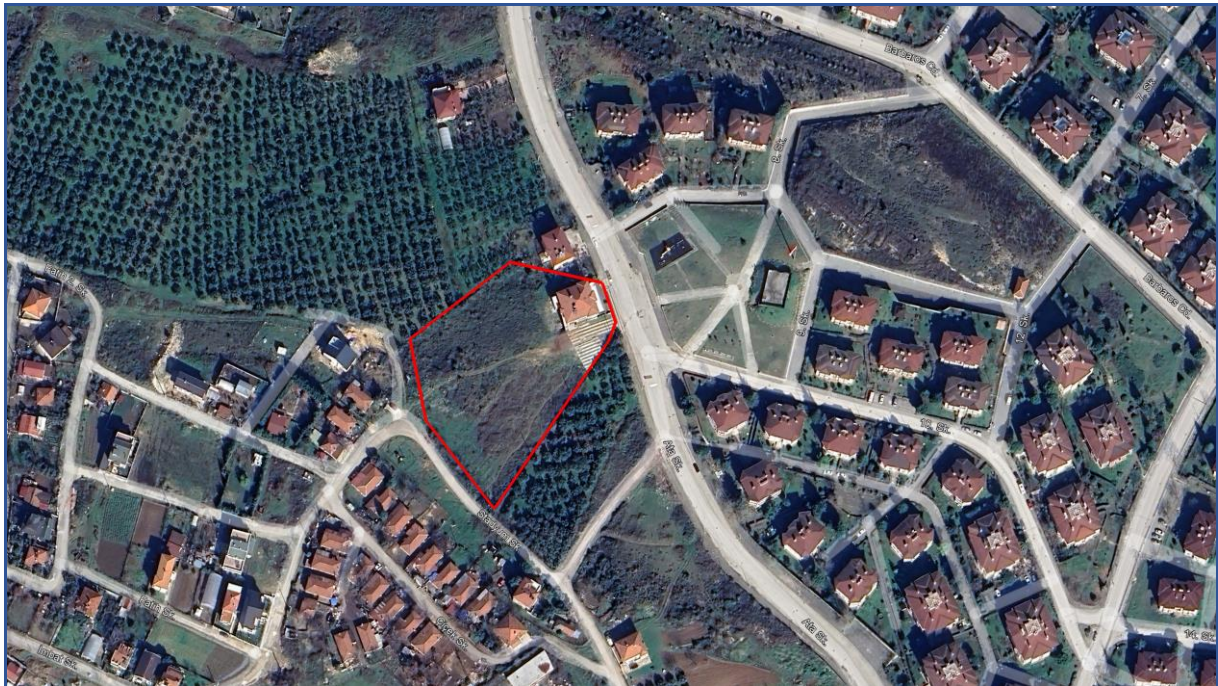
Resim 6: Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi 2024/538 esas ve 2025/296 karar sayılı kararı

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Çalıcı Köyünde bulunan 176 ada 11 numaralı parseli kapsamaktadır. Bu alan yaklaşık olarak 7520 m² yüzölçümüne sahiptir. Çalışma alanı Ata Sokak ve Stadyum Sokak üzerinde yer almaktadır. Bu alan Çınarcık Belediye Hizmet Binasına 3.8 km., Çınarcık Meslek Yüksekokulu'na yaklaşık 2.78 km., Çınarcık İskele Meydanından 4.1 km mesafede ilçe merkezinin doğusunda konumlanmaktadır. Bölge genel olarak meskun alan olup 2 katlı yapılar bulunmaktadır.



Resim 7: Genel Görünüm



Resim 8: Planlama Alanı

3. HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

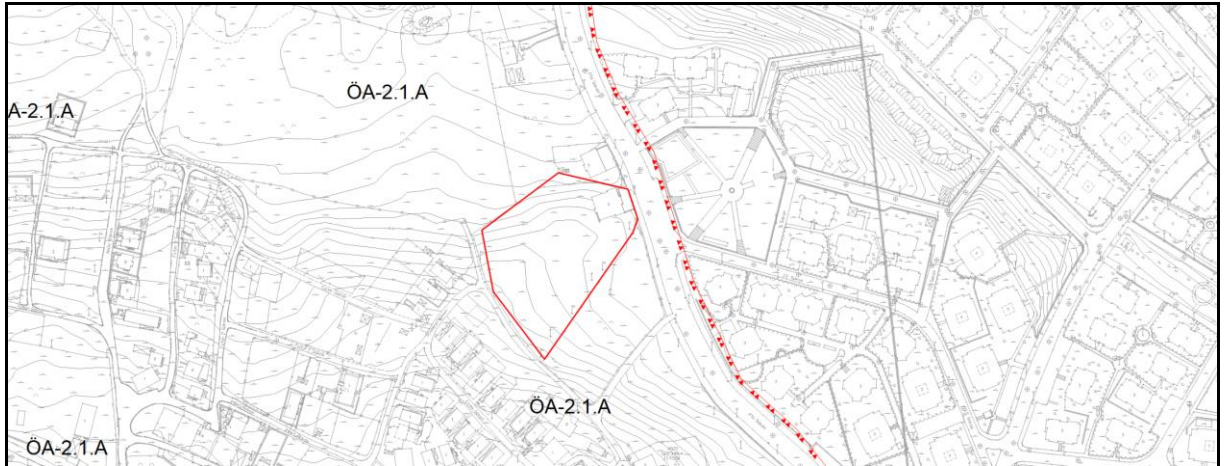
Planlama alanında eğim % 10-15 arasında değişmektedir. En düşük kot 106 m, en yüksek kot 114 metredir. Alanda 2 katlı yapı bulunmaktadır.



Resim 9: Halihazır Harita Durumu

4. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT DURUMU

Planlama alanı; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; Eylül 2018 yılında onanan Çınarcık Belediyesi'ne Ait Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu gereği ÖA-2.1 (Önlem Şartlı Alan 2.1A)'da kalmaktadır.



Resim 10: Jeolojik-Jeoteknik Etüt Durumu

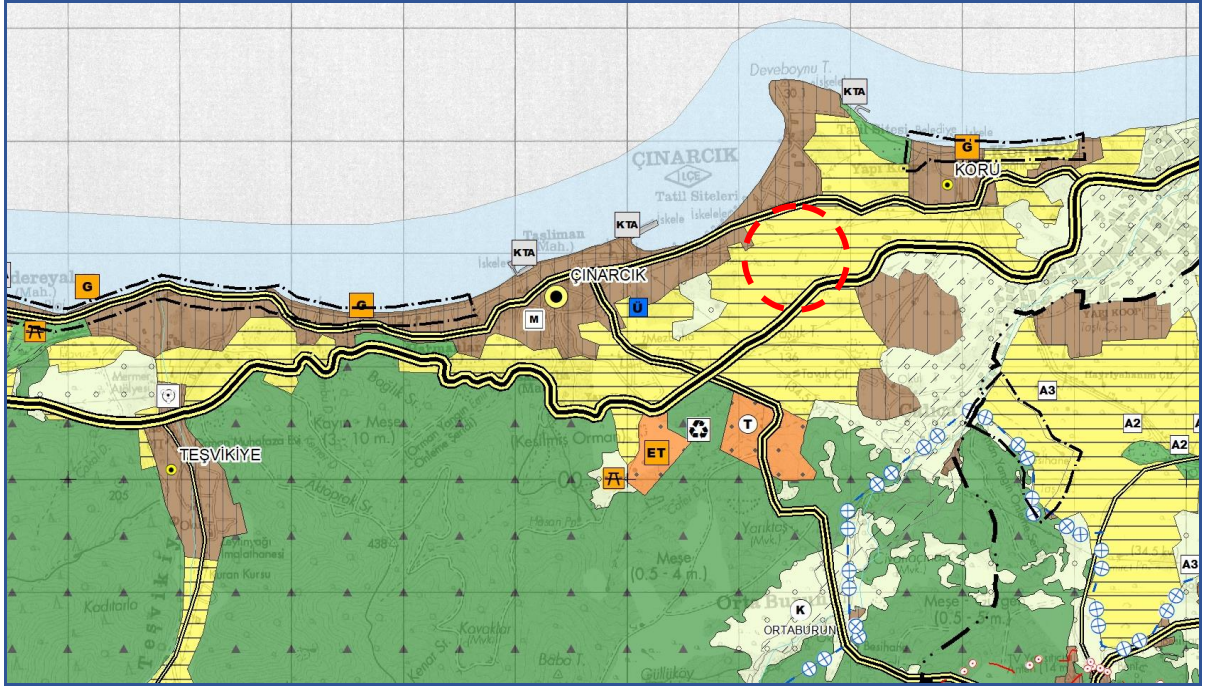
5. MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu alan, Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Çalıca Köyü 176 ada 11 parsel 7520 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

6.1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Çalıca Köyü 176 ada 11 parsel olan çalışma alanı, Yalova 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında olup “Kentsel Meskun Alan” içerisinde yer almaktadır.



Resim 11: 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 Yerleşim Alanları

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 İle Birlikte Ticaret Ve Turizm Alanları, Küçük Sanayi Sitesi Alanları, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Kamu Kurum Alanları İle 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 İlişkin 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 İlişkin Yoğunluk Arttırıcı Ve Sanayi Türünü Değiştiren Plan Değişikliği Yapılamaz. Rehabilite Edilen Alanlarda Kentsel Yerleşme Alanlarına İlişkin 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.

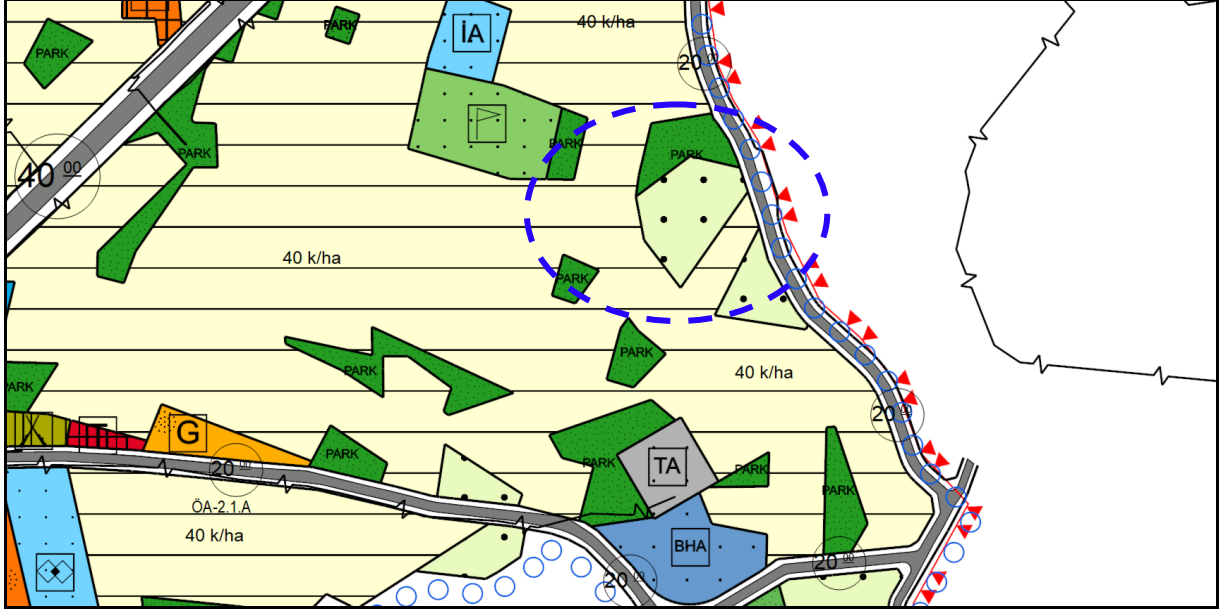
8.3.1.5. Kentsel Yerleşim Alanlarındaki Yoğunluk Dağılımı, Kentsel Yerleşim Alanları İçin Bu Çevre Düzeni Planında Belirlenmiş Olan Nüfus Kabulü Esas Olmak Üzere Alt Ölçekli Planlarda Yapılacaktır. Alt Ölçekli Planlarda Belirlenen Nüfuslar, Yerleşimler İçin Bu Çevre Düzeni Planında Belirlenen 2035 Yılı Toplam Nüfus Kabulünü Aşamaz.

8.3.1.6. Alt Ölçekli Planlarda, Kentsel Yerleşim Alanları İçin Aşağıdaki Listede Belirtilen Nüfus Kabulleri Planlamaya Esas Olacaktır. Kentsel Nüfuslar, İl Ve İlçe 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 İle Belirlenmiş Kentsel Nüfus Kabulüne Eklenir.

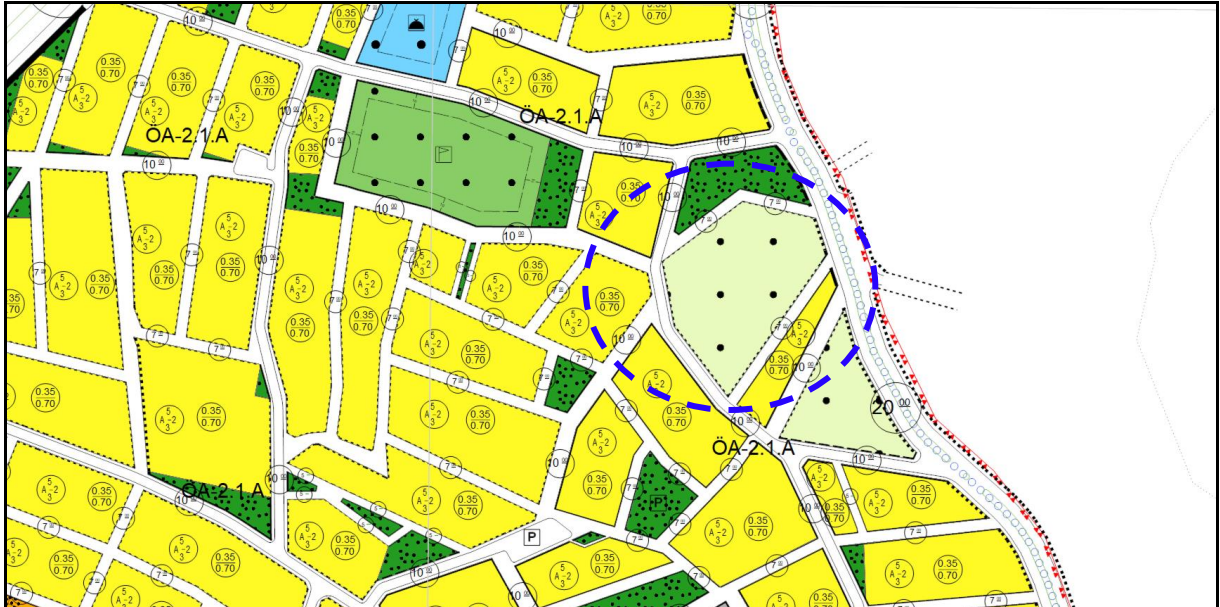
GÖSTERİM		
İDARI SINIRLAR İLÇE SINIRI PLANLAMA SINIRLARI PLAN SINIRI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI İDARI MERKEZLER İL MERKEZİ İLÇE MERKEZİ BELEDİYE MERKEZİ ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI TÜRKİYE MERKEZİ (KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ) ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ KORUNACAK ALANLAR 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI 2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI 1. DERECE DOĞAL SİT ALANI 2. DERECE DOĞAL SİT ALANI 3. DERECE DOĞAL SİT ALANI KENTSEL SİT ALANI TARİHİ SİT ALANI TARİHİ PARKI ALANI ARAZİ KULLANIMI YERLEŞME ALANLARI KENTSEL GELİŞME ALANI KENTSEL MESKUN YERLEŞİM ALANI KIRSAL YERLEŞİM ALANI	ÇALIŞMA ALANLARI MERKEZİ İÇ ALANI YALNIZ MERKEZ SANAYİ VE DEPOLAMA BÖLGESİ KENTSEL SERVİS ALANI TİCARETİ KULLANIM BÖLGESİ TÜRKİZM BÖLGESİ GÜNÜBÜRLÜK TÜRKİZM EKOTÜRKİZM SAĞLIK TÜRKİZMİ YATILAR TÜRKİZMİ BÜYÜK ÖLÇÜLÜ KULLANIM DEĞİŞİMİ ETKİLENEBİLİR KURULUŞ ALANLARI TARİHİ ALANI SULAK ALANI ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI ORMAN ALANI MİMARİ ALANI SOSYAL ALTYAPI ALANLARI KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANI ÜNİVERSİTE ALANI MEDİRE ALANI KENTSEL VE BÖLGESEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	TEKNİK ALTYAPI ULUSAL KARAYOLLARI ERİŞİME KONTROLÜ KARAYOLU (OTODOLU) BİRİNCİ DERECE YOL İKİNCİ DERECE YOL ÜÇÜNCÜ DERECE YOL DENİZCİLİK TERSANE KİMYA TESİSLERİ ALANI ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA BORU HATTI SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ ATIKSU TESİS ALANI KATI ATIK TESİSLERİ ALANI (BİOSİTAN, BERTAN, SİLENE, TRANSFER VE DEPOLAMA) SU YÜZÜMLERİ (DENİZ - BARRAJ - GÖL - GÖLET - AKARSU) YAPIL SINIRLAMASI GÖSTERİLERİ KURULUŞ ALANLARI İÇME VE KULLANMA SUYU MÜTLAK KORUMA ALANI İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI SULAK ALAN BÖLGESİ

6.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Çalica Köyü, G22D14A ve G22D14A1D paftaları, yer alan çalışma alanı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, “Zeytinlik Alanı” kullanımına sahiptir.



Resim 12: Çınarcık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Resim 13: Çınarcık 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

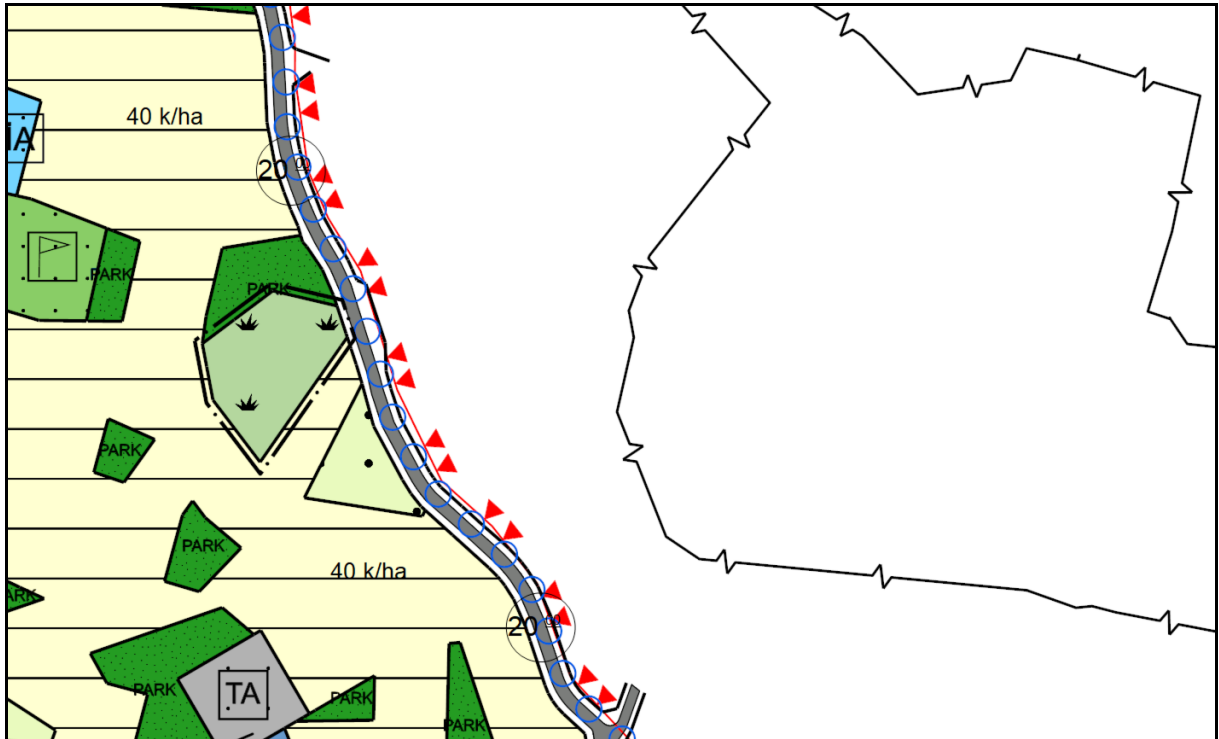
7. PLANLAMA KARARLARI

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.” doğrultusunda hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda Bursa 3. İdare Mahkemesi’nin 12.02.2024 tarih 2022/1067 esas ve 2024/124 karar sayılı kararı ve Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi 2024/538 esas ve 2025/296 karar sayılı kararı ayrıca Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü E-92313844-230.04.02-17161002 sayılı yazısı gereği “**Çalıcı Köyü 176 ada 11 parsel Doğal Karakteri Korunacak Alan**” olarak planlanmıştır. Kullanım Alanı büyüklüğünde değişiklik yapılmamıştır.

Plan değişikliği sonrasında yapılaşma 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 14: Çınarcık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

9. 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 kullanışlarına 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 ile 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.

10. EKLER

1. Büro Tescil Belgesi
2. Plan Müellifi Yeterlik Belgesi
3. Müellife İlişkin Diploma
4. Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü E-92313844-230.04.02-17161002 sayılı yazısı

➤ 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.	

➤ Plan Müellifi Yeterlik Belgesi



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 68476236002
Adı Soyadı : OĞUZ AKDOĞAN
Belge Grubu : D
Sektör : Özel
Geçerlilik Tarihi : 23.03.2026

Yukarıda bilgileri verilen **68476236002** T.C. Kimlik No'lu **OĞUZ AKDOĞAN** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklünecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen **D** grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.



➤ Müellife İlişkin Diploma



TÜRKİYE CUMHURİYETİ

GAZİ ÜNİVERSİTESİ
MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ

Diploma No : 2234



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

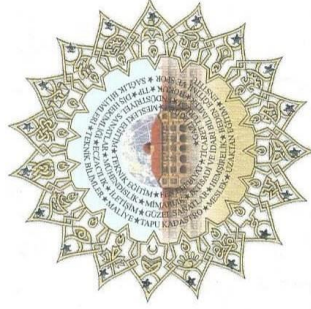
OĞUZ AKDOĞAN

Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarının tanıdığı bütün hak ve yetkilerden faydalanmak üzere

bu **DİPLOMA**' yı

bütün yetki ve sorumlulukları ile almaya hak kazanmıştır.


Prof. Dr. Ruza AYHAN
REKTÖR




Prof. Dr. Hüsnü CAN
DEKAN

➤ **Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü E-92313844-230.04.02-17161002 sayılı yazısı**



T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-92313844-230.04.02-17161002

Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri

ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi yazınız ile; Çalıcı, Kestane Mevkii, 176 ada 11 sayılı parselin bulunduğu bölgenin zeytinlik alanından konut alanına dönüştürülmesine yönelik talebin İl Zeytincilik Komisyonunun 02/07/2021 tarih ve 02/4 sayılı kararı gereği zeytinlik alanından konut alanına dönüştürülmesinin uygun görülmediği müdürlüğünüzce bildirilmiştir.

Ancak Bursa 3. İdare Mahkemesi'ne taşınan 2022/1067 esas nolu davada "dava konusu parselin imar planında zeytinlik alan olarak belirlenmesinin kaldırılması istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin dava konusu işlemde hukuka uygunluk bulunmadığı" sonucuna varıldığı belirtilmiştir. Bu sebeple, yapılan yazışmalar, mahkeme kararı ve bilirkişi raporunun eklendiği Tarım Arazileri Değerlendirme ve Bilgilendirme Portalı (TADPortal) üzerinden yapılan 2024-77-000089 takip numaralı başvuruya istinaden konunun yeniden değerlendirilerek" kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu talep il toprak koruma kurulunun 21/11/2024 tarihli toplantısında değerlendirilmiş " Çınarcık Belediye Başkanlığının 31.05.2024 tarih ve 3395 sayılı yazısı ile Yalova İli Çınarcık İlçesi Çalıcı, Kestane Mevkii, 176 ada 11 sayılı parselle ilgili Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 12.02.2024 tarih 2022/1067 esas ve 2024/124 karar sayılı kararı istinaf aşamasında olduğu bildirildiğinden söz konusu parselle ilgili tarım dışı amaçlı kullanım talebinin hukuki süreç tamamlandıktan sonra başvurulması halinde değerlendirilebileceği gerekçesiyle talep oy birliğince uygun görülmemiştir." 2024/11-7/3 nolu kararı alınmıştır.

İl Toprak Koruma Kurulunun 21/11/2024 tarih 2024/11-7/3 sayılı kararı gereğince Yalova İli Çınarcık İlçesi Çalıcı, Kestane Mevkii, 176 ada 11 sayılı parselle ilgili Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 12.02.2024 tarih 2022/1067 esas ve 2024/124 karar sayılı kararı kesinleştikten sonra başvuru yapılması durumunda il toprak koruma kurulunca değerlendirme yapılacaktır.

Gereğini rica ederim.

Mehmet Bahattin ATÇI
Vali a.
Vali Yardımcısı