

ÇINARCIK (YALOVA)  
MERKEZ 715 ADA 8  
SAYILI PARSELE  
İLİŞKİN UYGULAMA  
İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA  
RAPORU 1/1000

HK PLANLAMA MÜHENDİSLİK DANIŞMANLIK  
İNŞAAT BİLİŞİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

## İÇİNDEKİLER

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ .....  | 2  |
| 1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....                     | 2  |
| 2. MÜLKİYET VE YAPILAŞMA DURUMU.....                    | 2  |
| 2.1. KADASTRAL DURUM ve MÜLKİYET .....                  | 2  |
| 2.2. PARSELLER ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA DURUMU .....        | 4  |
| 3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE MEVCUT İMAR DURUMU ..... | 7  |
| 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ .....                     | 10 |
| 5. PLAN KARARLARI .....                                 | 11 |
| 6. PLAN NOTLARI.....                                    | 12 |

## ŞEKİLLER

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Şekil 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri ..... | 2  |
| Şekil 2 Parselasyon Durumu .....                                | 3  |
| Şekil 3 Uydu Görüntüsü.....                                     | 4  |
| Şekil 4 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konum .....   | 7  |
| Şekil 5 Çınarcık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....          | 9  |
| Şekil 6 Öneri İmar Planı Teklifi.....                           | 11 |
| Şekil 7 Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı..... | 13 |

## TABLolar

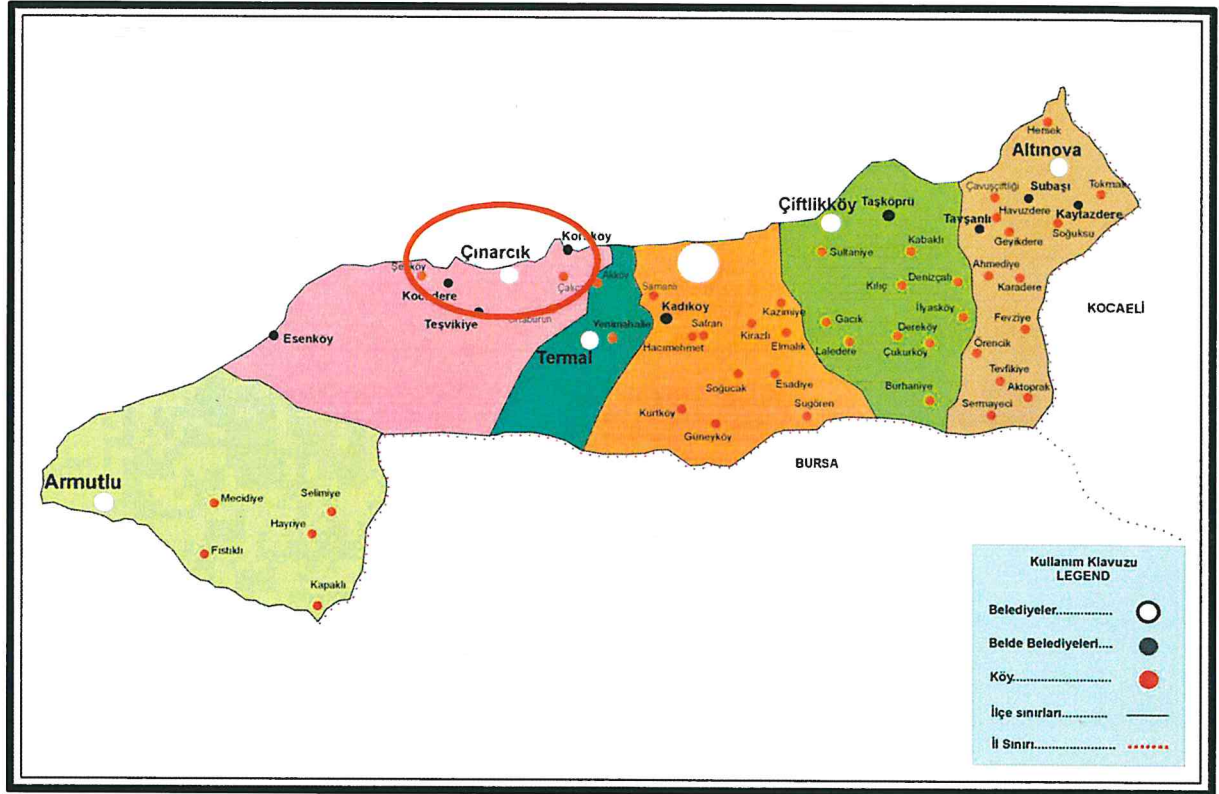
|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Tablo 1 Mülkiyet Durumu.....                        | 3  |
| Tablo 2 Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu ..... | 11 |

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

### 1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Söz konusu planlama alanı Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Merkez Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 291 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 715 ada 8 sayılı parselden oluşmaktadır.

Şekil 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

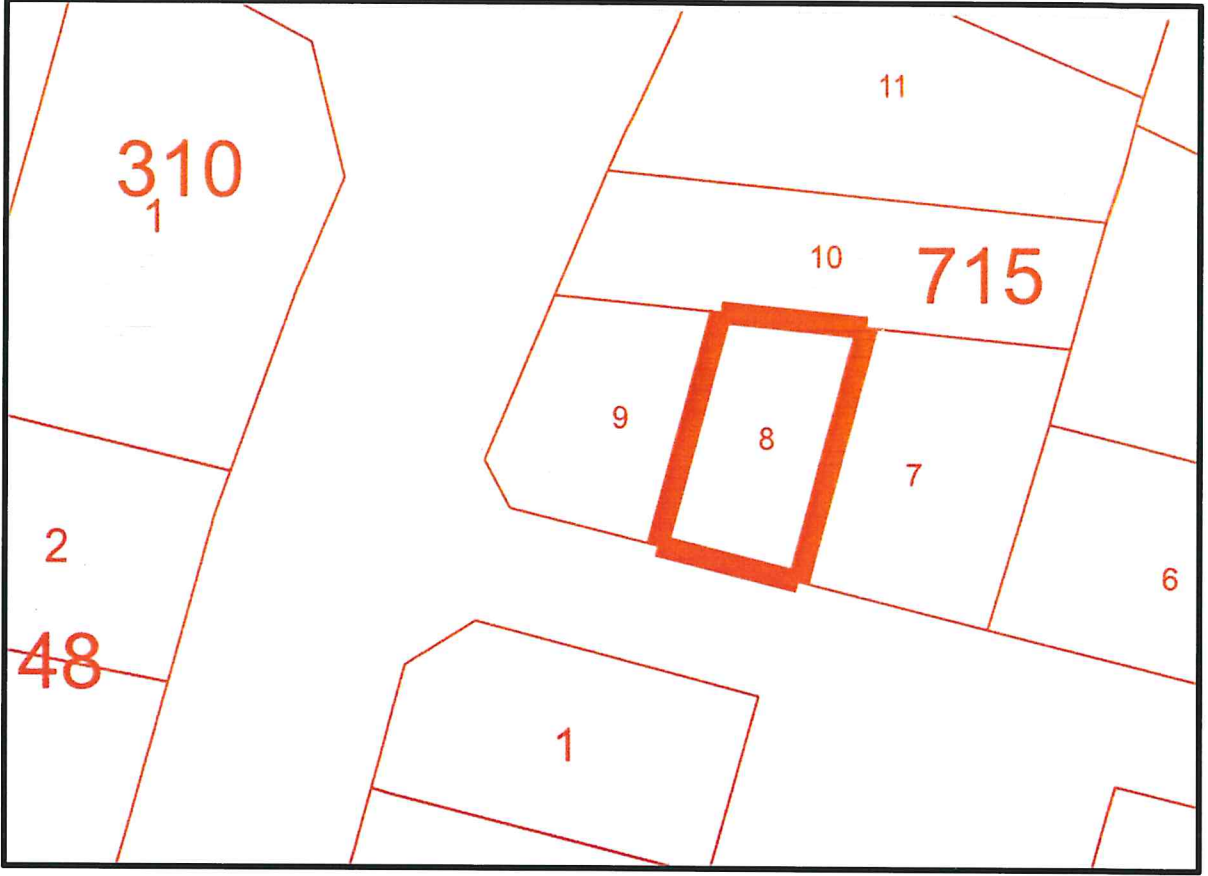


## 2. MÜLKİYET VE YAPILAŞMA DURUMU

### 2.1. KADASTRAL DURUM ve MÜLKİYET

Planlamaya konu alan, Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Çalica köyünde bulunan 291 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 715 ada 8 sayılı parseli kapsamaktadır. Parsel tapuda Kargir Ev ve Arsa niteliğinde olup özel mülkiyete aittir. Alana ilişkin mülkiyet durumu Şekil 2’de verilmiştir:

Şekil 2 Parselasyon Durumu



Tablo 1 Mülkiyet Durumu

| ADA/PARSEL | PARSEL | TAPU ALANI (M <sup>2</sup> ) | MÜLKİYETİ |
|------------|--------|------------------------------|-----------|
| 715        | 8      | 290.98                       | Özel      |

*[Handwritten signature]*

## 2.2. PARSELLER ÜZERİNDEKİ YAPILAşMA DURUMU

Planlama alanında yapılan arazi çalışması sonucunda alan üzerinde 1 adet 2 katlı yapı bulunduğu tespit edilmiştir.

şekil 3 Uydu Görüntüsü

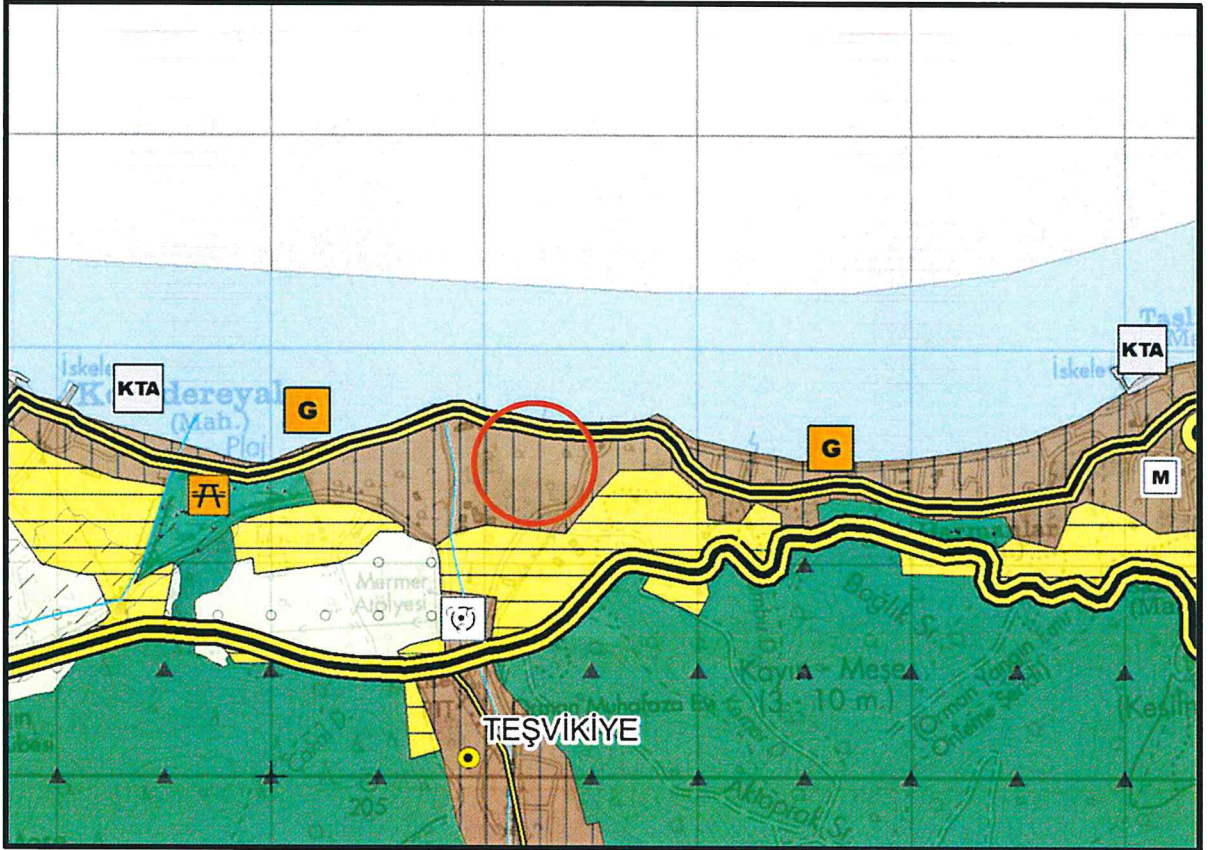


### 3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE MEVCUT İMAR DURUMU

#### 3.1. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, Yalova 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında **"Kentsel Yerleşik Alan"** kullanımında yer almaktadır.

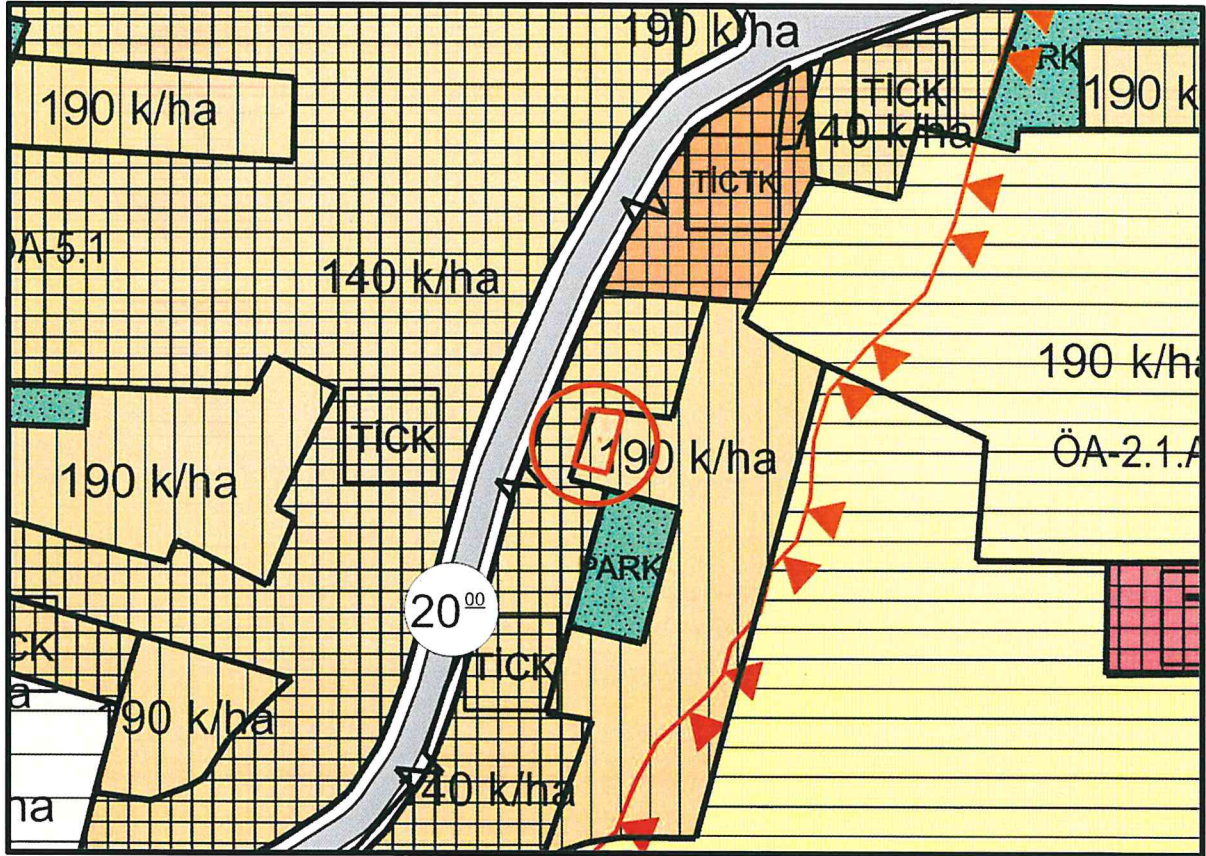
#### Şekil 4 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konum



### 3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

Söz konusu planlama alanı, Çınarcık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, “Yerleşik Konut Alanı” kullanımında kalmaktadır.

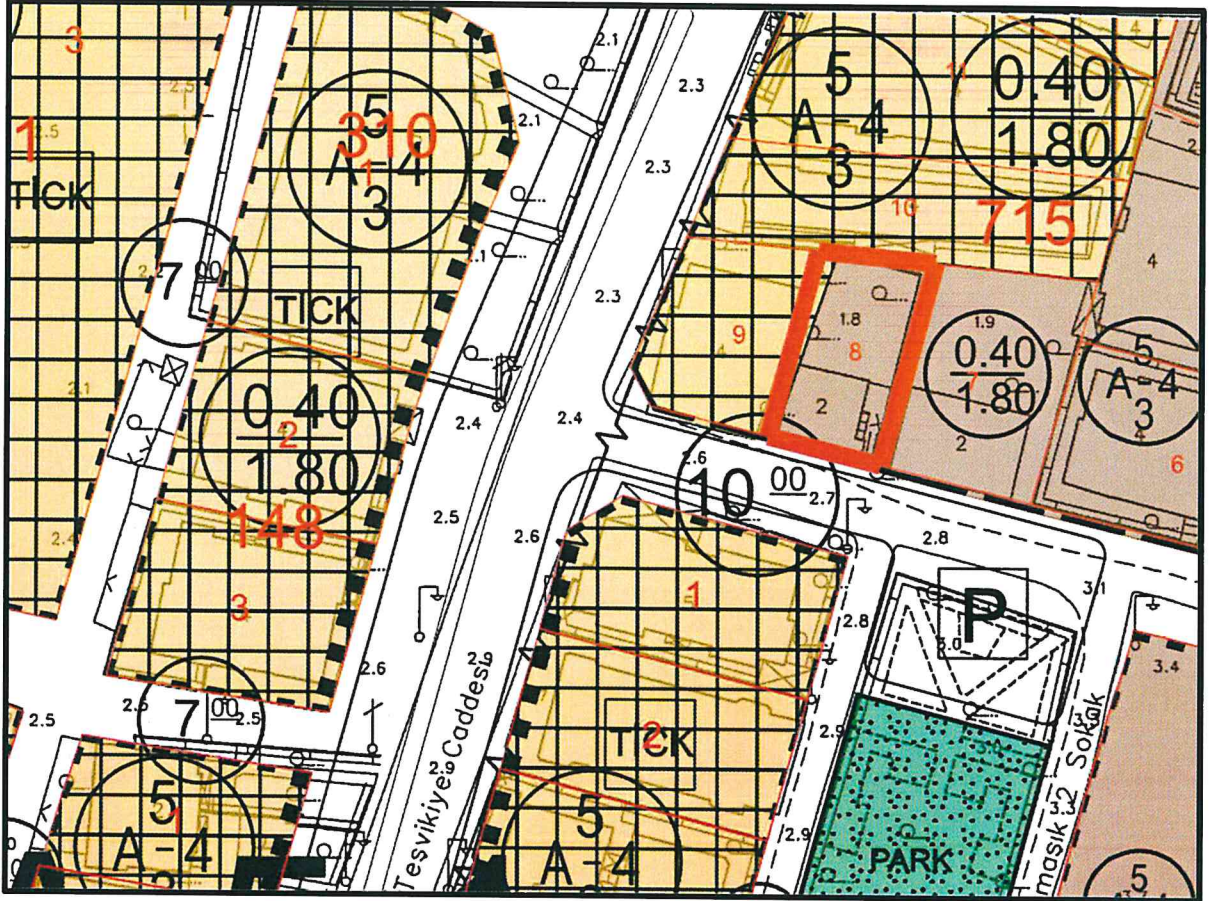
Şekil 5 Çınarcık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



### 3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu 715 ada 8 sayılı parsel mevcut uygulama imar planına göre "Meskun Konut Alanı" kullanımında yer almaktadır.

#### Şekil 6 Çınarcık 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu olan 715 ada 8 sayılı parsel halihazırda "Konut Alanı" kullanımında yer almaktadır. Ancak parselin yer aldığı yakın çevre yoğunlukla konut alanı olarak planlanmış olup bölgede bu konut alanlarına hizmet verecek ticaret alanı ihtiyacı doğmuştur. aynı zamanda söz konusu parselin genişliği de estetik bir yapı yapılmasına olanak vermediğinden kent estetiği de göz önünde bulundurularak yandaki parsel ile tevhit edilebilmesi için söz konusu değişikliğe gidilmiştir.

## 5. PLAN KARARLARI

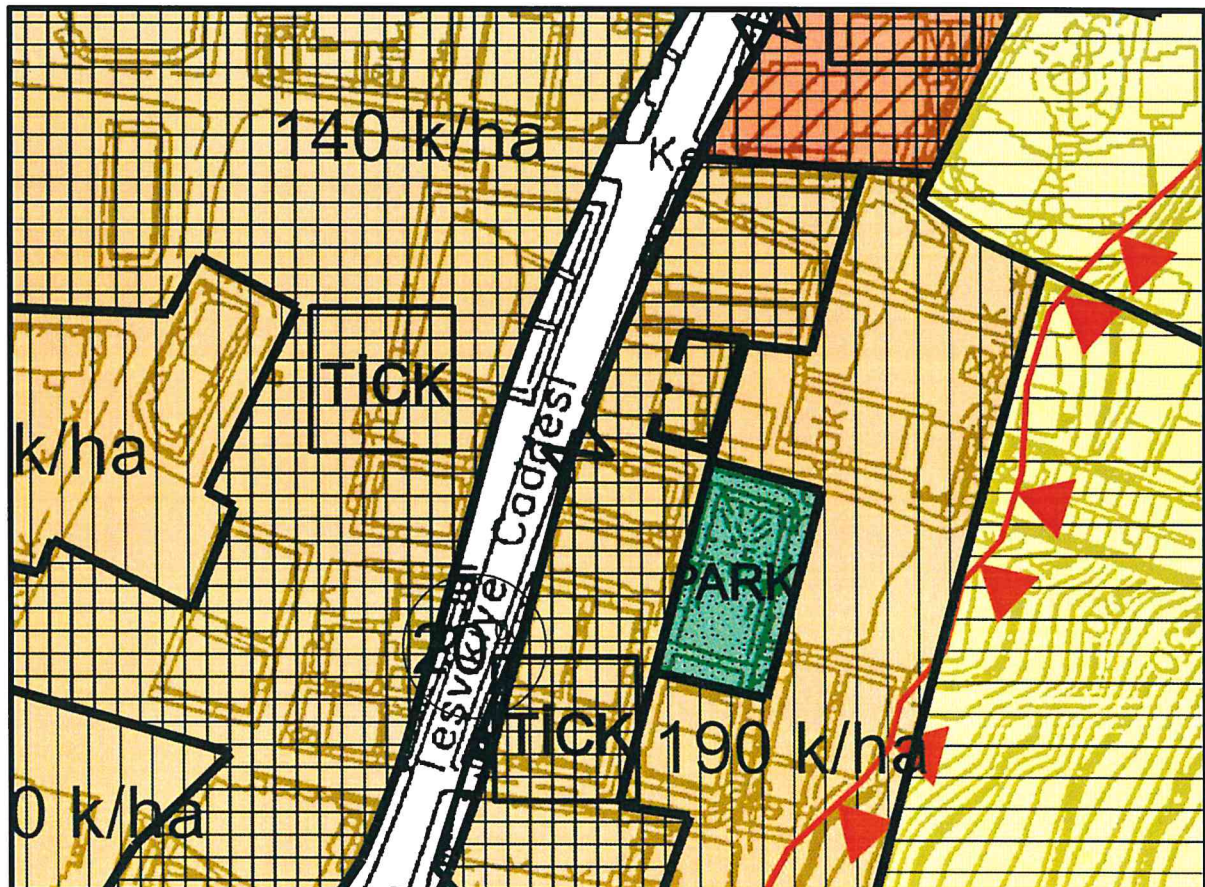
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile; Mer'i Planda "Konut Alanı", kullanımında kalan alan, 715 ada 8 sayılı parsel "Konut – Ticaret Alanı" kullanımına getirilmiştir.

Plan değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde yapılmış olup söz konusu alanda nüfus arttırıcı bir kullanım ya da yapılaşma koşullarında bir değişiklik önerilmediğinden ilave donatı alanı ayrılmamıştır.

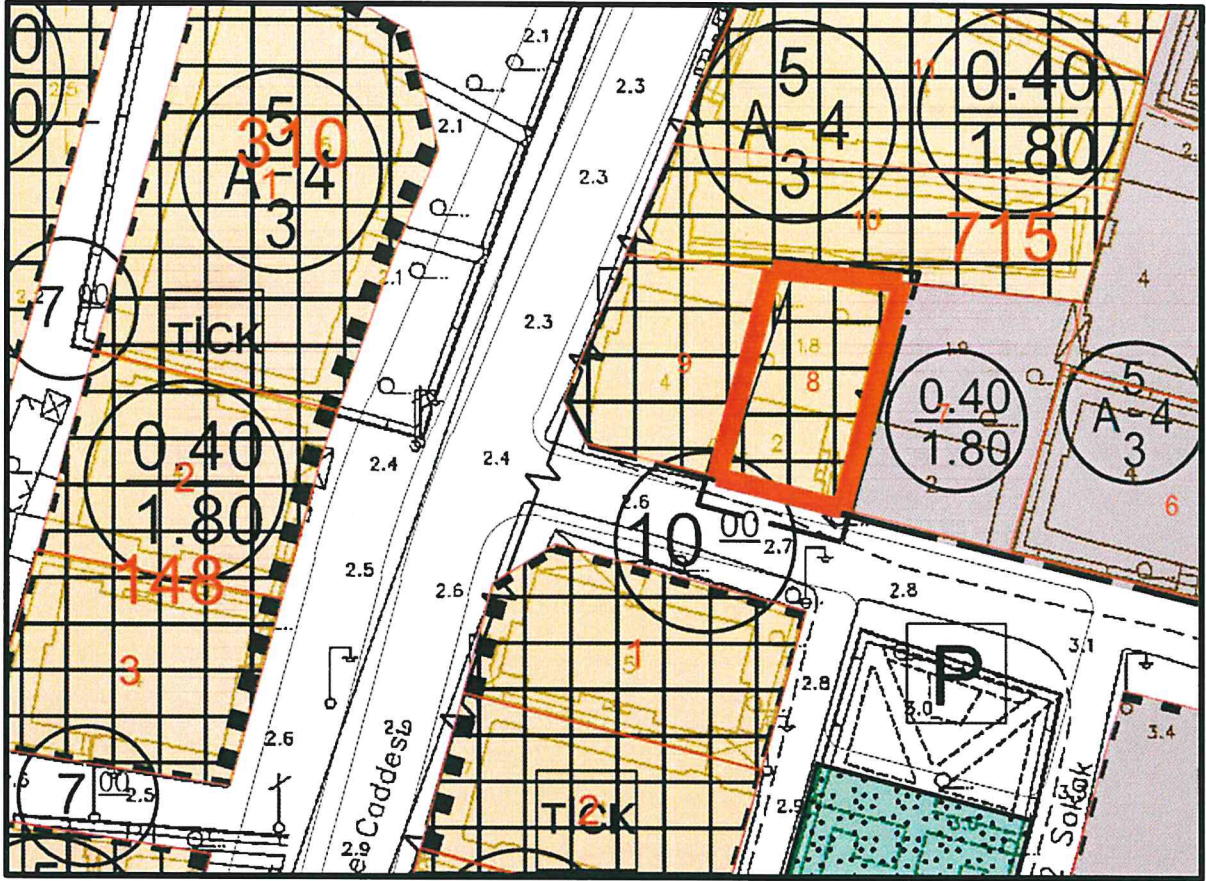
**Tablo 2 Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu**

| Alan Kullanımı        | Mevcut | Öneri  |
|-----------------------|--------|--------|
| Konut Alanı           | 290,98 | -      |
| Konut – Ticaret Alanı | 0      | 290,98 |
| <b>Toplam</b>         | 290,98 | 290,98 |

### Şekil 7 Öneri Nazım İmar Planı Teklifi



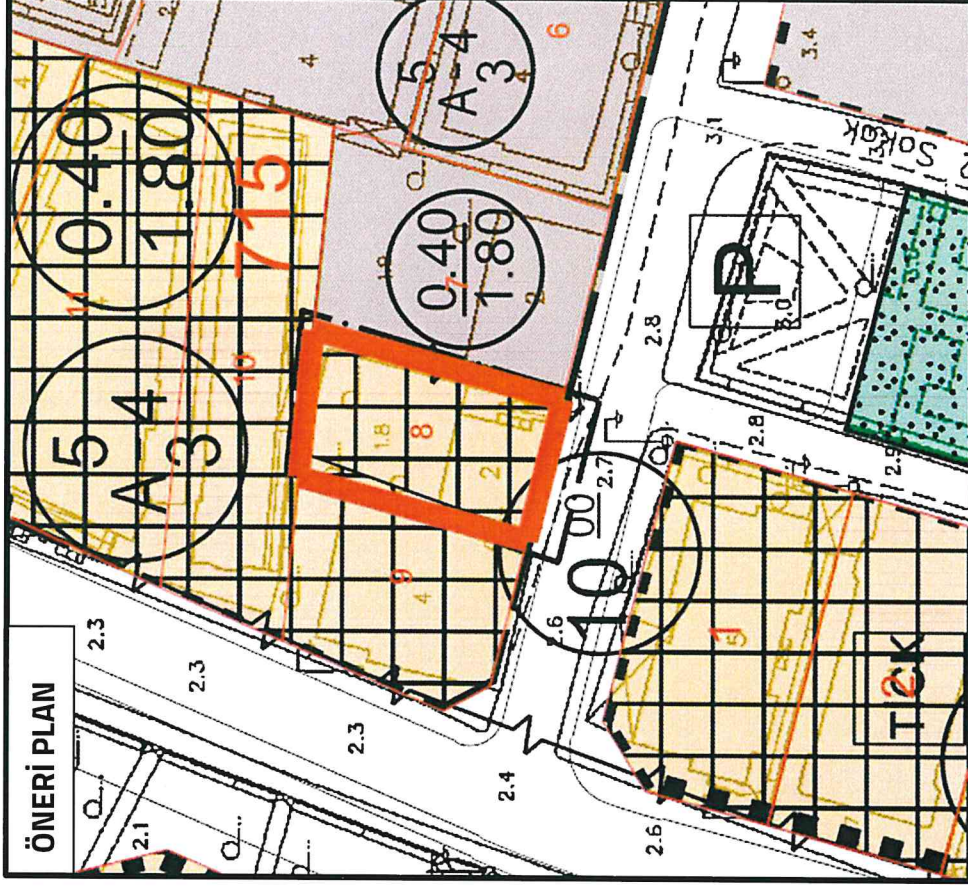
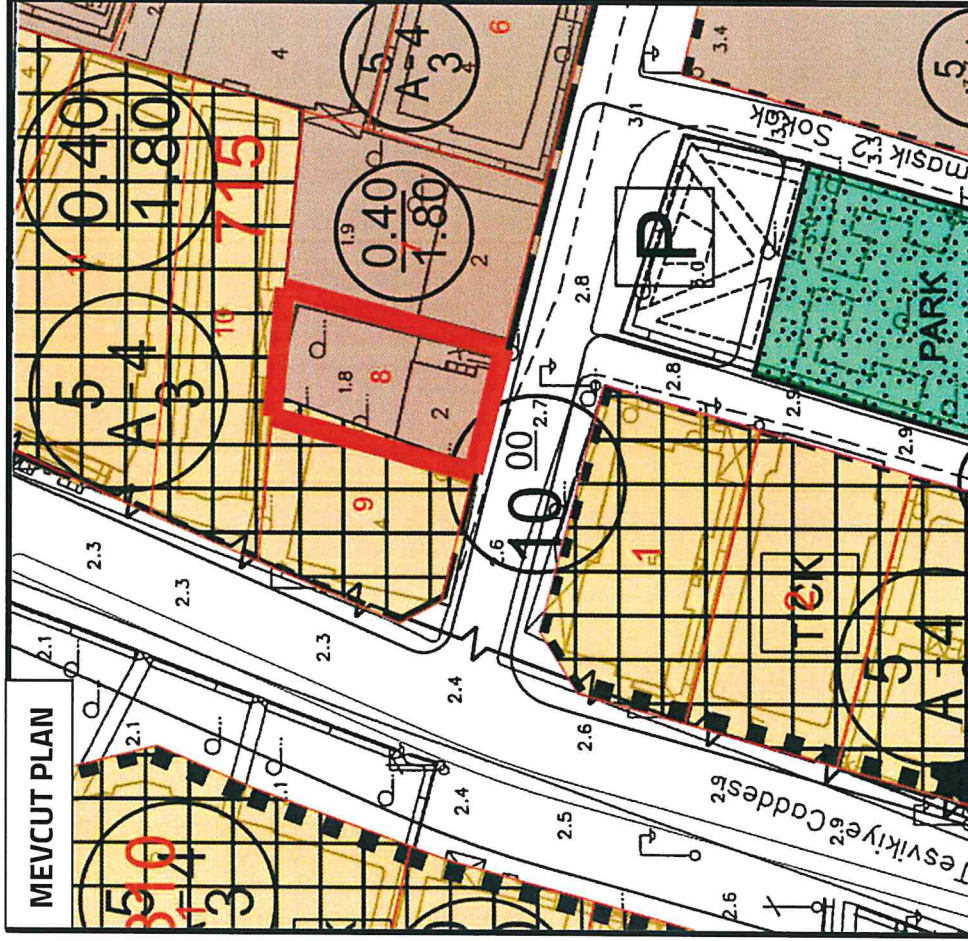
Şekil 8 Öneri Uygulama İmar Planı Teklifi



## 6. PLAN NOTLARI

1. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, ÇINARCIK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Şekil 9 Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



*Signature*  
 HİKLANLAMA MÜHENDİSLİK  
 DAN. İNŞ. E.İ.Ş. VE TİC. A.Ş.  
 Çavuzdere Mah. Çavuzdere Ç4 Blok 4A  
 Çankaya/ANKARA Tel:+90 312 474 7077  
 Başkent V.D. 4630551600 Tic.Sic.No:3377  
 Mersis No: 0463055160000011