

ÇINARCIK (YALOVA)
ÇALICA KÖYÜ
NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

HK PLANLAMA MÜHENDİSLİK DANIŞMANLIK
İNŞAAT BİLİŞİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	1
2. MÜLKİYET VE YAPILAŞMA DURUMU	3
2.1. KADASTRAL DURUM ve MÜLKİYET	3
2.2. PARSELLER ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA DURUMU	4
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE MEVCUT İMAR DURUMU	5
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	8
5. PLAN KARARLARI.....	8
6. PLAN NOTLARI.....	9
7. EKLER.....	11

ŞEKİLLER

Şekil 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri.....	2
Şekil 2 Parselasyon Durumu	3
Şekil 3 Uydu Görüntüsü	4
Şekil 4 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konum.....	5
Şekil 5 Çınarcık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	6
Şekil 6 Çınarcık 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	7
Şekil 7 Öneri Nazım İmar Planı Teklifi	9
Şekil 8 Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10

TABLolar

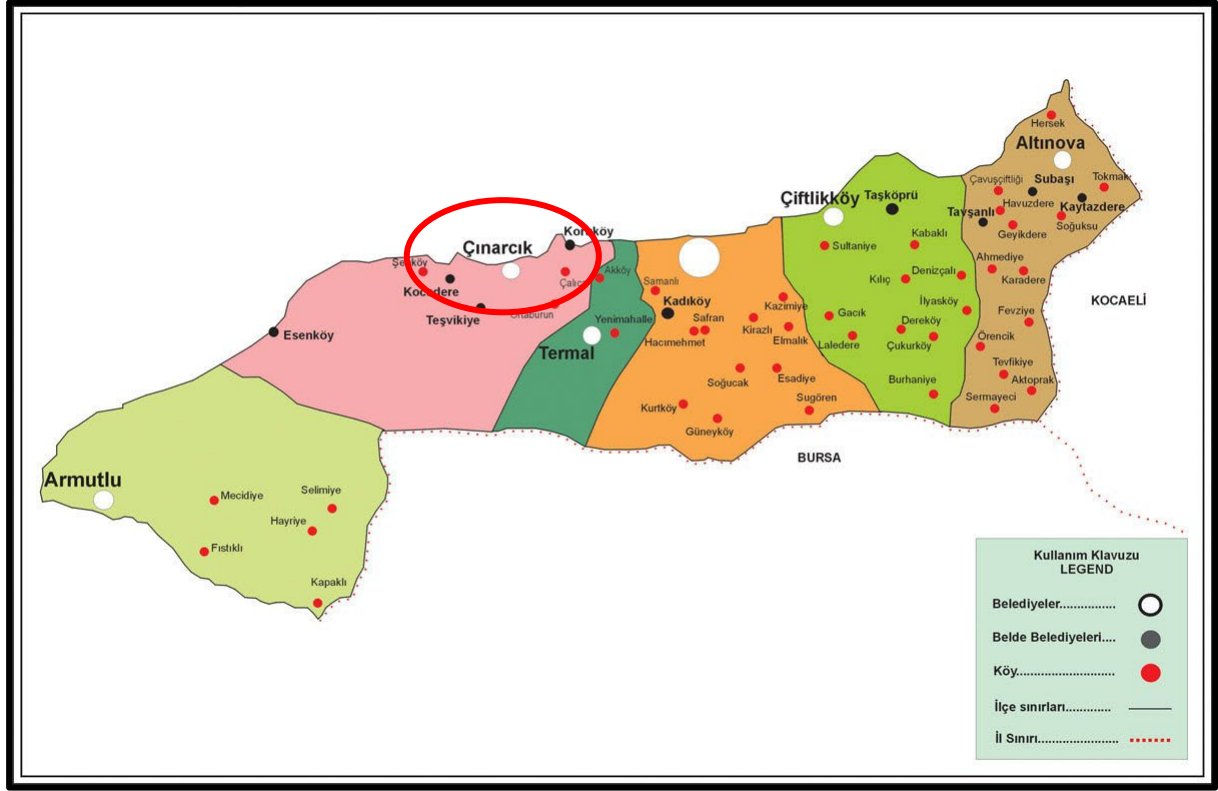
Tablo 1 Mülkiyet Durumu	3
Tablo 2 Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu.....	8

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Söz konusu planlama alanı Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Çalıcı Köyü sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 6,82 ha büyüklüğündeki 250 ada 1 ve 2 sayılı parseller, 251 ada 2 sayılı parsel ve 310 ada 5 sayılı parsel ile kadastral yol boşluğunu kapsamaktadır.

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 6,82 ha büyüklüğündeki 250 ada 1 ve 2 sayılı parseller, 251 ada 2 sayılı parsel ve 310 ada 5 sayılı parsel ile kadastral yol boşluğunu kapsamaktadır. Parseller tapuda tarla niteliğinde olup 310 ada 5 sayılı parsel köy tüzel kişiliğine diğerleri özel mülkiyete aittir. Söz konusu alan 12.03.2009 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ve 11.05.2023 tarihli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında KSA olarak planlıdır. Alana ilişkin mülkiyet durumu Şekil 2’de verilmiştir:

Şekil 2 Parselasyon Durumu



Tablo 1 Mülkiyet Durumu

ADA/PARSEL	TAPU ALANI (m ²)	MÜLKİYETİ	NİTELİK
250/1	6.836,09	Özel	Tarla
250/2	22.959,18	Özel	Tarla
251/2	12.804,77	Özel	Tarla
310/5	13.200,00	Köy Tüzel Kişiliği	Tarla
TOPLAM	55800.04		

2.2. PARSELLER ÜZERİNDEKİ YAPILAşMA DURUMU

Planlama alanında yapılan arazi çalışması sonucunda alan üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığı tespit edilmiştir.

şekil 3 Uydu Görüntüsü

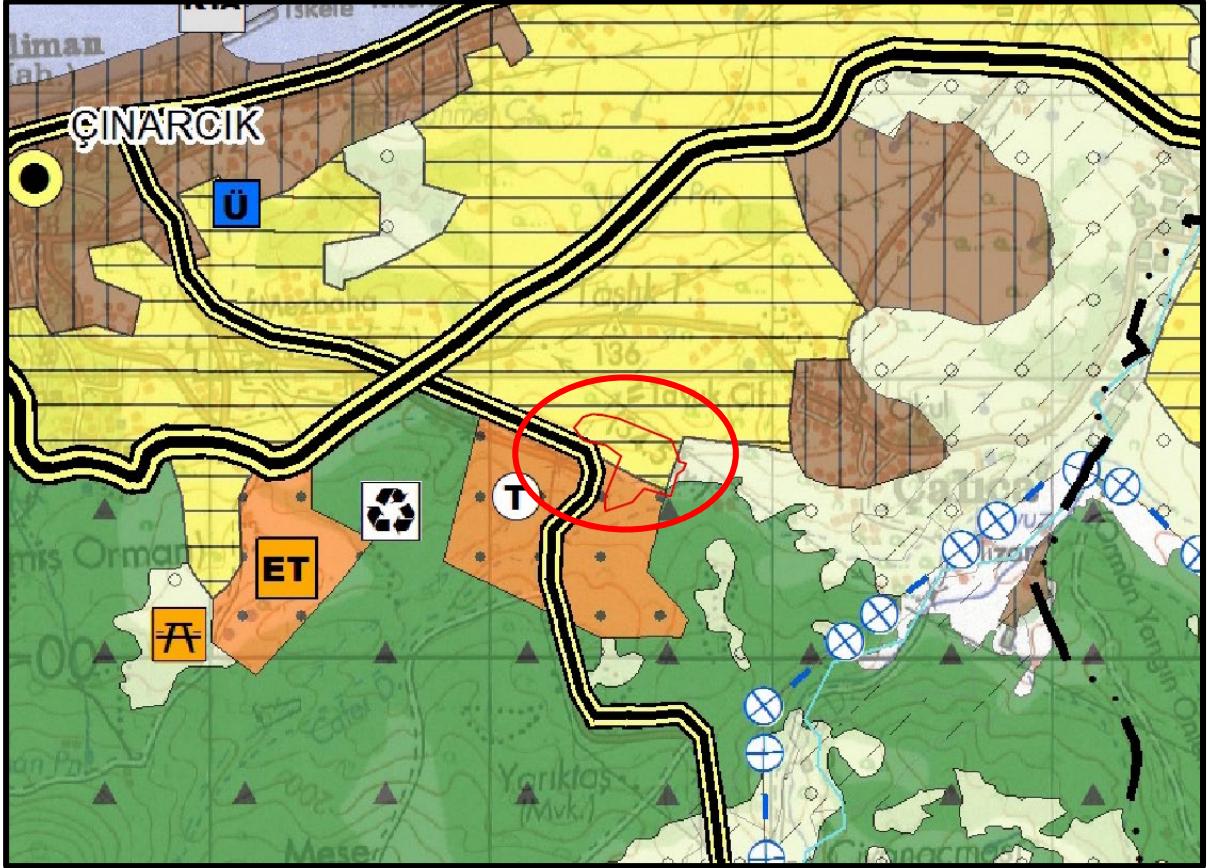


3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE MEVCUT İMAR DURUMU

3.1. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, Yalova 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında *kentsel gelişme alanı*, *turizm alanı* ve kısmen de *tarım alanı* kullanımında yer almaktadır.

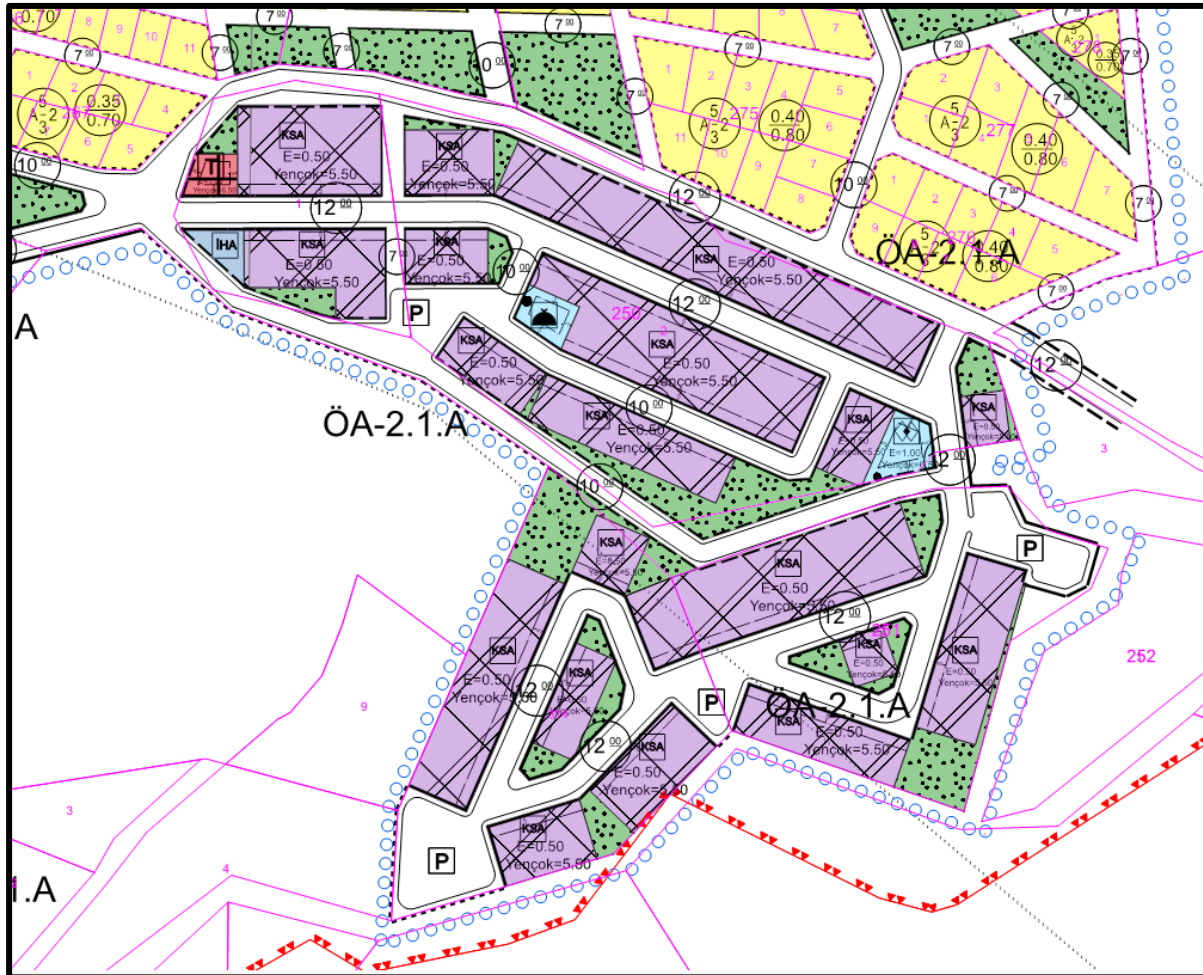
Şekil 4 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konum



3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan mevcut uygulama imar planında **küçük sanayi alanı, ticaret alanı, idari hizmet alanı, cami, sosyal tesis alanı, park alanı** kullanımında yer almaktadır.

Şekil 6 Çınarcık 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu yaklaşık 6,82 ha büyüklüğündeki alanın, meri uygulama imar planında Küçük Sanayi Alanı, Ticaret Alanı, İdari Hizmet Alanı, Cami, Sosyal Tesis Alanı ve Park Alanı kullanımlarında yer aldığı görülmektedir. Devlet Su İşleri (DSİ) Genel Müdürlüğü'nün 18.07.2022 tarihli ve 2482390 sayılı görüşü doğrultusunda, alanda bulunan dere ve yan kolları boyunca gerekli koruma mesafelerinin sağlanması gerektiği belirtilmiştir. Mevcut plan kararlarının söz konusu mesafeleri karşılamaması sebebiyle, bu alanlarda plan değişikliğinin yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda, taşkın riski taşıyan kesimlerde yapılaşmanın önlenmesi, dere güzergâhının korunması ve DSİ teknik kriterleri doğrultusunda kentsel kullanım kararlarının yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır. İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, ilgili mevzuat hükümlerine ve kamu yararına uygun olarak hazırlanmıştır.

5. PLAN KARARLARI

Plan değişikliği kapsamında, DSİ tarafından bildirilen dere ve yan kollarına ilişkin koruma mesafelerinin sağlanması amacıyla mevcut kullanım kararları yeniden değerlendirilmiş ve alanda yapılaşmaya uygun olmayan kesimler yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Bu doğrultuda, kentsel fonksiyonlar koruma kuşağı dışında kalan bölümlerde yeniden konumlandırılmıştır.

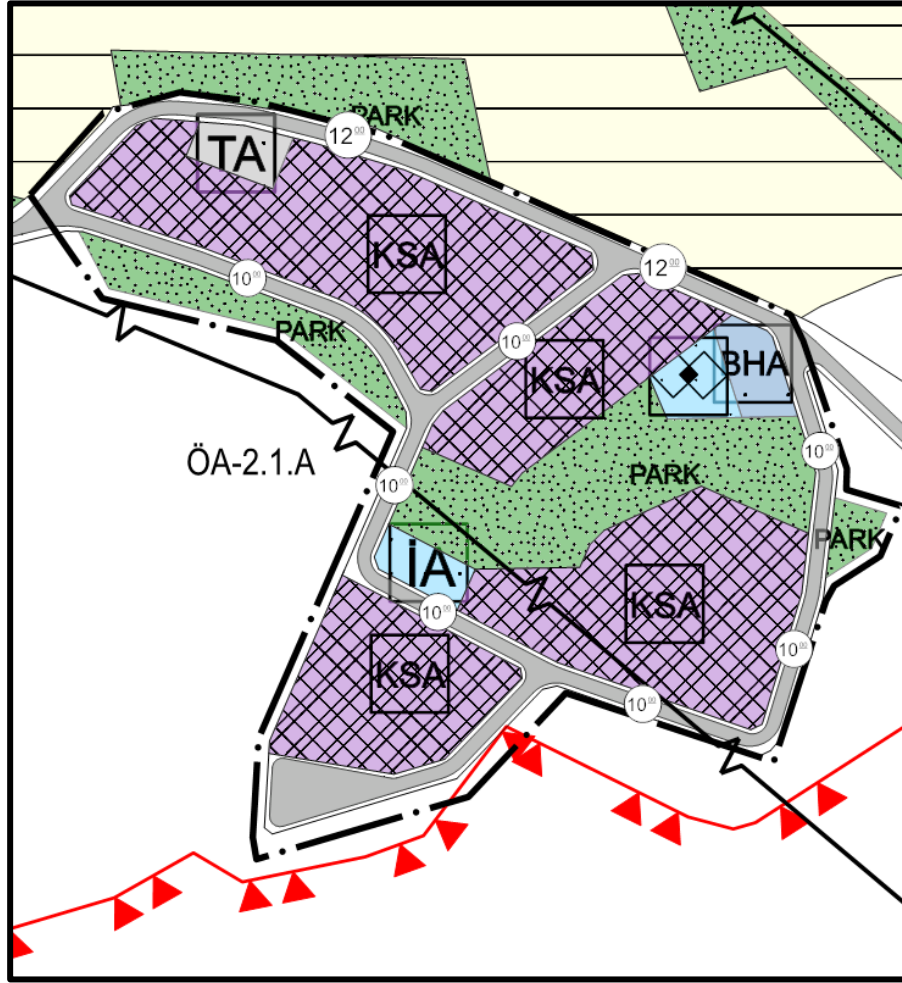
Alanda yapılan düzenlemeler sonucu mevcut ve öneri imar planları arasındaki alan kullanım dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo 2 Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu

Kullanım	Mevcut İmar Planı		Öneri İmar Planı	
	Alan (M ²)	Oran (%)	Alan (M ²)	Oran (%)
Küçük Sanayi Alanı	29843.3	43.75	30690.6	45.00
Ticaret Alanı	334.49	0.49	0	0.00
Park Alanı	6439.08	9.44	10420.95	15.28
Sosyal Tesis Alanı	511.01	0.75	786.55	1.15
Belediye Hizmet Alanı	0	0.00	979.68	1.44
İbadet Alanı	373.51	0.99	879.11	1.29
Kamu Hizmet Alanı	301.26	0.44	0	0.00

Teknik Altyapı Alanı	0	0.00	500	0.73
Yol	30405.47	44.58	23951.23	35.11
Toplam	68208.12	100.00	68208.12	100.00%

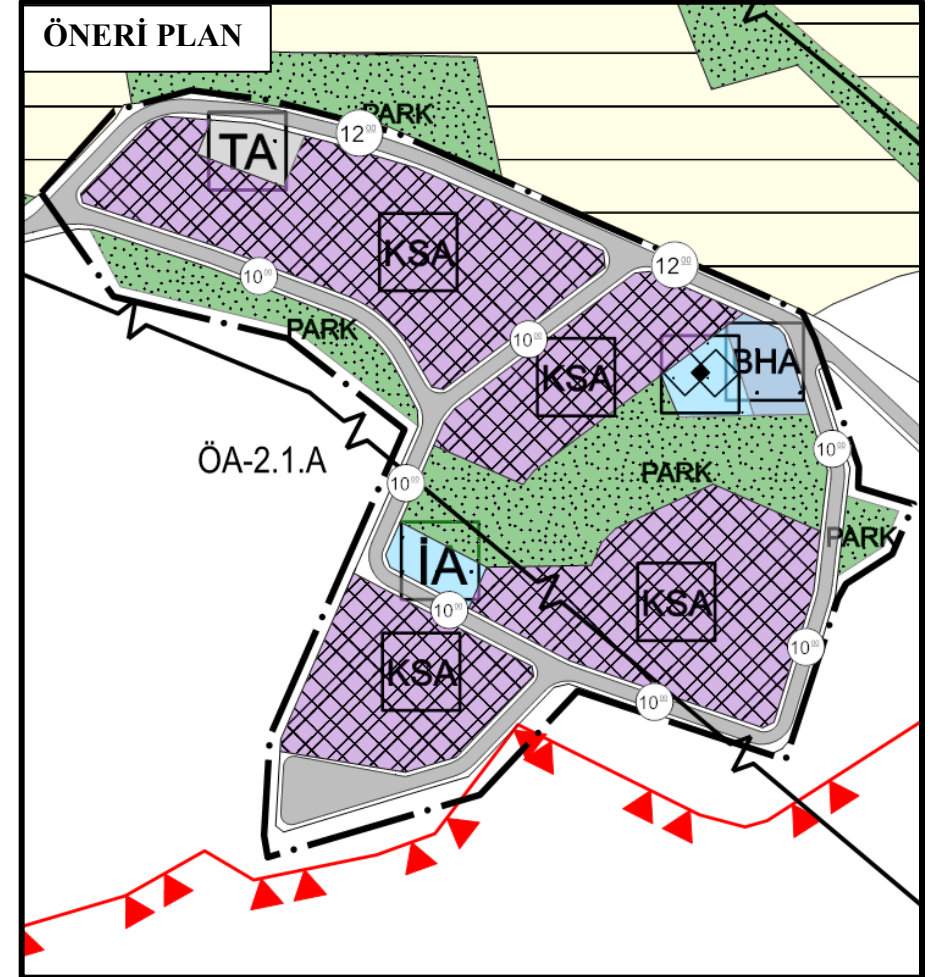
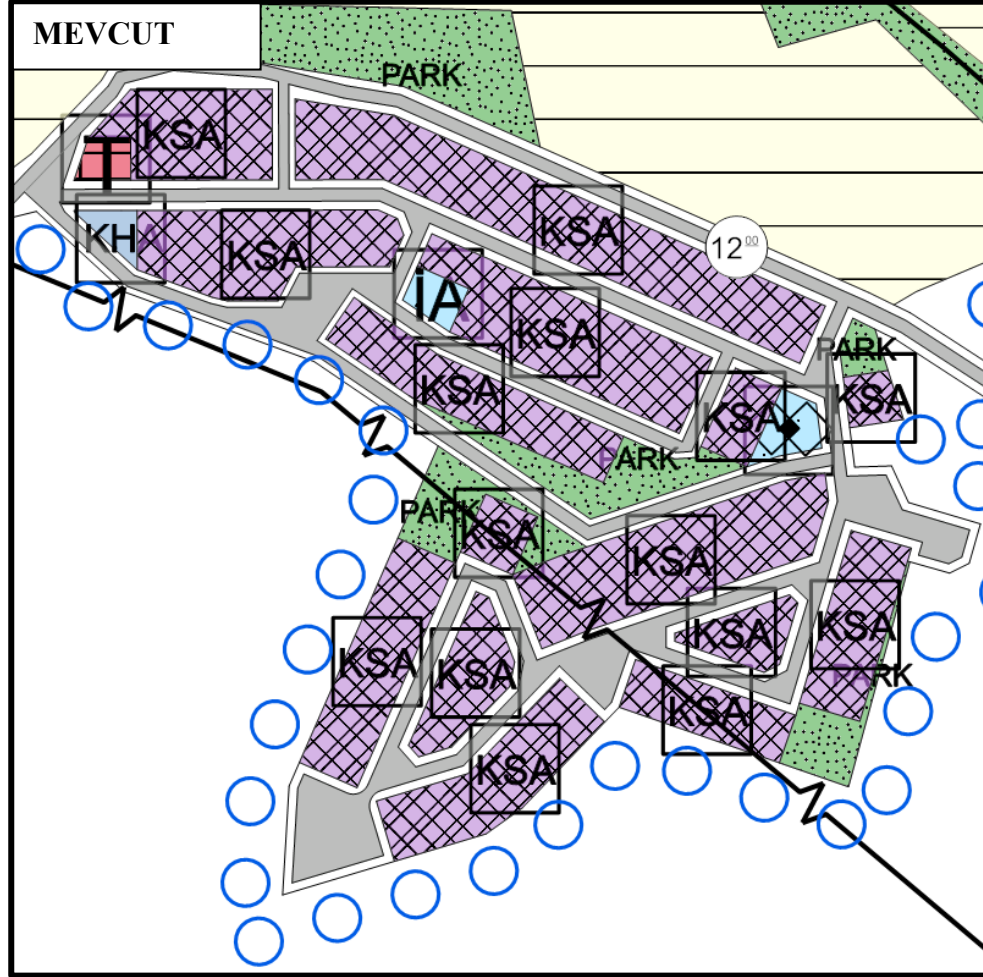
Şekil 7 Öneri Nazım İmar Planı Teklifi



6. PLAN NOTLARI

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

Şekil 8 Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



7. EKLER



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
DSİ 1. Bölge Müdürlüğü
Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü



Sayı : E-48376342-754-2482390

18.07.2022

Konu : Yalova, Çınarcık İmar Planı Hk.

ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 22.11.2021 tarihli ve 75479240-E-7327 sayılı yazınız.
b) 24.07.2017 tarihli ve E.4987 sayılı yazınız.
c) 22.08.2017 tarihli ve 584123 sayılı yazımız.
ç) 22.12.2017 tarihli ve 897555 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazınızda; ilgi (b) yazı ile Yalova ili, Çınarcık ilçesi sınırlarında 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı çalışmalarına esas olmak üzere Kurumumuz görüşünün talep edildiği, ilgi (c) yazımızda alanın hâlihazır haritalarının Kurumumuza iletilmesi halinde dereler ile ilgili görüş verilebileceğinin belirtildiği, söz konusu hâlihazır haritaların ilgi (a) yazınız eki CD'de yer aldığı belirtilerek, 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı hakkında Kurumumuz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; ilgi (a) yazınız ekinde gönderilen hâlihazır haritaların Kurumumuza gönderildiği ve ilgi (ç) yazı ile Kurumumuz görüşünün oluşturulduğu belirlenmiştir.

Talep konusu alanın batı sınırından Karpuz Deresi geçmekte olup, Karpuz Deresinde taşkın kontrolüne yönelik ıslah çalışmaları yapılmış bulunmaktadır. Alanın güneydoğu bölümünde Kavaklar Dere ve Yan Kolu bulunmakta olup, Kavaklar Dere ve Yan Kolunda taşkın kontrolüne yönelik ıslah çalışmaları yapılmaya kadar dere ekseninden itibaren 20,00 metre sağa ve 20,00 metre sola olmak üzere 40,00 metre emniyet bandı bırakılması uygun olacaktır. Alan sınırları içerisinde Kemer Dere, Kambur Dere ve Yan Kolları, Paskal Dere, Emir Dere, Ay Dere ve Yan Kolları, İsimsiz Dere ve Taşlıman Dere geçmekte olup, söz konusu derelerin vadilerden çıktıktan sonra üzerlerinin kapatıldığı ve yerleşim alanında yoğun yapılaşmanın içerisinde kaldığı belirlenmiştir.

Açık mecraların kapalı mecra haline dönüştürülmesi; periyodik olarak yapılması gereken bakım-onarım çalışmalarını imkânsızlaştırmakta, taşkın anında yukarı havzadan gelebilecek rüsubat (taş, toprak, kaya, dal v.b.) kapalı kesitlerin tıkanmasına sebep olabilmektedir. Bunun sonucunda kapalı mecralar şiddetli yağışlarda tıkanıp, taşarak büyük boyutlarda zararlara sebebiyet vermekte ve taşkın etki alanlarında kontrolsüz değişikliklere sebep olabilmektedir. Bu kapsamda talep konusu alan içerisinde bulunan ve kapalı kesite alınan derelerin taşkın etki alanları belirlenmemektedir.

Ayrıca bilindiği üzere 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Başbakanlık Genelgesinin 2.maddesi hükmü gereği dere yataklarının üzerinin kapatılması Kurumumuzca uygun görülmemektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 42DB00B7-7B12-4523-9763-BE03A254FBDB
Adres: DSİ 1. Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duacıları / BURSA
Telefon: (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax):
Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Bilgi için: Kadir SARIALTIN
Mühendis
Telefon No: (224) 360 50 00-
1159



Bu itibarla derelerin üzerlerinin açık kanal olacak şekilde, derelere arazide yer ayrılması gerekmektedir. Kurumumuzca yapılacak taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah taleplerinde dere güzergâhlarının Kurumumuza ihtilafsız teslim edilmesi durumunda belli bir program çerçevesinde çalışma yapılabilecektir. Ayrıca bahse konu alanda bulunan projelerimiz hakkında ilgi (c) yazı ile oluşturulan Kurumumuz görüşü yazımız ekinde yer almaktadır.

Gereğini arz ederim.

Şaban EFE
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - 1/25.000 Ölçekli Harita Fotokopisi (1 Sayfa)
- 2 - Uydu Görüntüsü (1 Sayfa)
- 3 - İlgi (ç) yazı (2 Sayfa)
- 4 - İlgi (c) yazı (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 42DB00B7-7B12-4523-9763-BE03A254FBDB

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DSi 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duacınarı / BURSA

Telefon: (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax):

Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için: Kadir SARIALTIN

Mühendis

Telefon No: (224) 360 50 00-

1159





T.C.
YALOVA VALİLİĞİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-87682878-305.99-14213083
Konu : İlimiz Çınarcık İlçesi, Çalica Köyü Küçük
Sanayi Alanı 1/1.000 ölçekli Uygulama
İmar Planı Değişikliği hak.

01.12.2025

ÇINARCİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 21.11.2025 tarihli ve 75479240-8843 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; İlimiz Çınarcık İlçesi, Çalica Köyü 250 ada 1 ve 2 parsel, 251 ada 1 parsel ve 310 ada 5 parsel numaralı imar uygulaması görmemiş kadastral taşınmazların 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında; küçük sanayi alanı, ticaret alanı, idari hizmet alanı, park, sosyal tesis alanı ve yol kullanımında kaldığı, alanın içerisinde geçmekte olan dereye ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 18.07.2022 tarih ve 2482390 sayılı görüşü nedeniyle plan değişikliğine ihtiyaç duyulduğu, görüş doğrultusunda dere hattı boyunca her iki tarafta 20 metre genişliğinde tampon bölge ayrıldığı, bu doğrultuda planın revize edildiği, bunun yanı sıra çevresinde büyük oranda imar uygulamasını tamamlamış olan parsellerde Uygulama İmar Planı yapılacak uygulama neticesinde düzenleme ortaklık payı oranının yaklaşık %46 olarak görülmekte olduğu, bu durumun da kamulaştırmaya sebebiyet verdiği, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 14. maddesi 1. fıkrasında "*Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez.*" hükmünün yer aldığı, aynı zamanda bahsi geçen bölge Belediye imar sahası içerisindeki iki sanayi alanından biri olma özelliğini taşıdığı, planlı alan içerisindeki diğer küçük sanayi alanının ise tamamıyla konut alanları içerisinde kaldığı, bu nedenle yeni yapılacak küçük sanayi tesislerinin ihtiyaçlarını karşılayacak küçük sanayi alanlarına ihtiyaç duyulduğu, yapılacak olan plan değişikliği esnasında bu durumlar da göz önünde bulundurulduğunda hem DOP oranının yasal seviyelere getirilmesi, hem de bölgenin küçük sanayi ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla plandaki küçük sanayi alanının artırıldığı, buna bağlı olarak da bu alanın ihtiyaç duyacağı teknik ve sosyal altyapı alanları da artırılarak plan değişikliği ile mevcut durumda iyileştirmeye gidildiği, planlama çalışması sonrası alan değişimlerini gösteren karşılaştırmalı tablonun yazı ekinde sunulduğu belirtilmiş, Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili mevzuatlar açısından yapılan plan değişikliğinde Kurumumuzca bir sakınca olup olmadığı hususunda kurum görüşümüzün verilmesi istenmiştir.

İlgi yazı eki plan değişikliğine konu olan Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında **büyük çoğunlukla Kentsel Gelişme Alanı, kısmen de Turizm Bölgesi** olarak gösterilmekte, çevre düzeni planındaki alanlar ve sınırlar ölçeğin gerektirdiği üzere şematik olup; uygulamaya esas sınırların ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde alt ölçekli planlar ve uygulamalarla belirlenmesi gerektiği **değerlendirilmektedir.**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 2. fıkrasında "*Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4C545B75-3B11-4F70-934E-ED36DE6CBDEC

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adnan Menderes Mh. Rahmi Üstel Cad. Kumru Sk. No:2 Merkez / YALOVA

Telefon No : (226) 813 69 61 Belgegeçer No : (226) 813 83 58

e-posta : yalova@csb.gov.tr İnternet Adresi : <http://www.yalova.csb.gov.tr>

UETS Adresi: 35893-73981-46107

KEP Adresi : yalovacevrevesehirclilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Necdet YILDIZ

Şehir Plancısı

Telefon No: (226) 813 69 61-

228



saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez." ifadeleri,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. maddesinin 1. fıkrasında "İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." ifadeleri,

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 9. maddesinin 3. fıkrasında "İmar planı içerisinde düzenleme sahaları tespit edilirken, düzenleme sahalarındaki Düzenleme Ortaklık Payı oranlarının mümkün mertebe dengeli olmasına dikkat edilir." ifadeleri yer almaktadır.

Yukarıda yer alan mevzuat hükümlerine göre; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre düzenleme kapsamına alınan taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı adı altında %45'ten fazla kesinti yapılmasının mümkün olmadığı, bununla birlikte; öncelikle uygulama imar planlarının yol ve otoparklar dahil gerekli bütün sosyal ve/veya teknik altyapı alanları ayrılarak hazırlanması, uygulama imar planlarına göre belirlenen düzenleme sahaları arasında düzenleme ortaklık payı oranlarının mümkün mertebe dengeli (ortalamanın fazla altına düşmeyecek şekilde) dağıtılması ve uygulama imar planlarında ayrılan sosyal ve teknik altyapı alanlarının düzenleme ortaklık payından kamuya geçişinin sağlanması kaydıyla %45'e kadar makul bir oranda düzenleme ortaklık payı belirlenebileceği **değerlendirilmektedir.**

Alt ölçekli plan (imar planları) yapılması ve onaylanmasına yönelik iş ve işlemlerin yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda; Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (pafta, lejant, plan hükümleri ve plan açıklama raporu), 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin İdarelerce değiştirilemez hükümleri, ilgili diğer mevzuat, ilgili bütün kurum ve kuruluşlardan alınacak görüş ve izinler, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ile varsa mahkeme kararlarına uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına bağlı kalınarak **İdarenizce değerlendirilmesi ve yürütülmesi** hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat ALACATLI
Vali a.
İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4C545B75-3B11-4F70-934E-ED36DE6CBDEC

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adnan Menderes Mh. Rahmi Üstel Cad. Kumru Sk. No:2 Merkez / YALOVA

Telefon No : (226) 813 69 61 Belgegeçer No : (226) 813 83 58

e-posta : yalova@csb.gov.tr İnternet Adresi : <http://www.yalova.csb.gov.tr>

UETS Adresi: 35893-73981-46107

KEP Adresi : yalovacevreveshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için:Necdet YILDIZ

Şehir Plancısı

Telefon No:(226) 813 69 61-

228

