ÇINARCIK BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Komisyona Havale Edilen Meclis Kararı		Rapor	
Tarih	**:** 03/11/2026	**Tarih**	**:** 03/11/2026
Numara	**:** 74	**Numara**	**:** 11

MECLİS BAŞKANLIĞI MAKAMINA

KONU: Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Çalıca, İncirli Pınar Mevkii ve Açmalar Mevkii, 250 ada "1 ve 2" sayılı parsel, 310 ada "5" sayılı parsel ve 251 ada "2" sayılı parseller, Çınarcık Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği tarafından yapılan itiraza istinaden hazırlanan Pafta:G22D13B3B-G22D13B3A, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Pafta:G22D13B, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ:

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02.11.2026 tarih ve "8419" sayılı yazısıyla Belediye Meclisinde görüşülmek üzere gönderilen Belediye Encümenimizin 17.09.2026 tarihli ve 2026/111 sayılı kararı ile düzenleme sınırı belirlenen ve 29.09.2026 tarihli ve 2026/112 sayılı kararı ile onaylanan parselasyon planının askı süreci içerisinde, Çınarcık Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği'nin E-17070469 sayılı yazısı ile idaremize itiraz başvurusunda bulunulmuştur.

Söz konusu itiraz yazısı ve ekindeki teknik rapor incelendiğinde; parselasyon planında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi ile oluşan ve ilana çıkılan parselasyon planında belirtilen 329 ada 5 parsel, 330 ada 4 parsel ve 334 ada 2 parsel numaralı taşınmazların 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Park Alanı" olarak planlandığı, ancak kadastro paftasında bu alanların "Dere Yatağı" olarak ayrıldığı belirtilmiştir. Ancak Milli Emlak Şefliği, imar planında bu dere alanlarının açıkça işlenmemiş olmasının mevzuata ve arazi gerçeklerine aykırılık teşkil ettiğini belirterek plan değişikliğinin revize edilmesini talep etmiştir.

Bu sebeple; İlgili konu İmar Şehircilik Müdürlüğü'nün 02.11.2026 tarihli ve 8393 sayılı yazısıyla Belediye Başkanlığınca Encümene sevk edilmiştir. Encümence yapılan incelemede Çınarcık Kaymakamlığı ve Milli Emlak Şefliğinin 26.10.2026 tarihli ve E-17070469 sayılı yazısına istinaden 17.09.2026 tarihli 2026/111 sayılı ve 21.09.2026 tarihli ve 2026/112 sayılı Encümen

kararlarının iptal edilmesine ve konunun Belediye Meclisinde görüşülüp karara bağlanması gerektiğine 02.11.2026 tarihli ve 2026/138 sayılı karar ile oy birliğiyle karar verilmiştir.

Bu doğrultuda, Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; Can ve mal güvenliği ile kamu yararının sağlanması amacıyla idaremizce imar planı değişikliğinde revize yapılması zorunluluğu doğmuştur. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02.12.2025 tarih, 9096 sayılı yazısıyla talep edilen, Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 18.07.2022 tarih ve 2482390 sayılı yazısına "…*Alanın güneydoğu bölümünde Kavaklar Dere ve Yan Kolu bulunmakta olup, Kavaklar Dere ve Yan Kolunda taşkın kontrolüne yönelik ıslah çalışmaları yapılıncaya kadar dere ekseninden itibaren 20,00 metre sağa ve 20,00 metre sola olmak üzere 40,00 metre emniyet bandı bırakılması uygun olacaktır...*" istinaden,

Çınarcık, Çalıca, İncirli Pınar Mevkii ve Açmalar Mevkii, 250 ada "1 ve 2" sayılı parsel, 310 ada "5" sayılı parsel ve 251 ada "2" sayılı parsellerin yer aldığı alan içerisinde bulunan Kavaklar Derenin, mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında imar adası içerisinden geçtiği tespit edilmiş olup, kurum görüşünde belirtildiği gibi emniyet bandı bırakılması HK PLANLAMA MÜHENDİSLİK DAN. İNŞ. BİLŞ. VE TİC. A.Ş. tarafından bu doğrultuda hazırlanan yeni imar planı değişikliği teklifi ile; mülkiyet sınırları ve yasal DOP oranları korunarak, daha önce sadece "Park Alanı" olarak gösterilen bölgenin içerisine **fiili dere hattı ve DSİ koruma bandı "Dere Alanı" olarak aynen işlenmiştir**.

Bu sebeple; plan ana kararlarını bozmadan "Park Alanı" içerisine dere koruma hattının "Dere Alanı" olarak işlenmesi suretiyle hazırlanan **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin ve eklerinin onaylanmasına** komisyonumuzca mevcudun oy birliğiyle karar verilmiştir.

Komisyon Başkanı

Mehmet Emin ORUÇLİ

Üye
Rıza KELEŞ

Üye
Muhasettin BALKAYA