

ÇINARCIK (YALOVA) ÇALICA KÖYÜ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE YAPILAN İTİRAZA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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.....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.....10
7. EKLER.....12

ŞEKİLLER

0
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 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....6
Şekil 6 Çınarcık 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....7
Şekil 7 Öneri Nazım İmar Planı Teklifi.....10
Şekil 8 Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....11

TABLOLAR

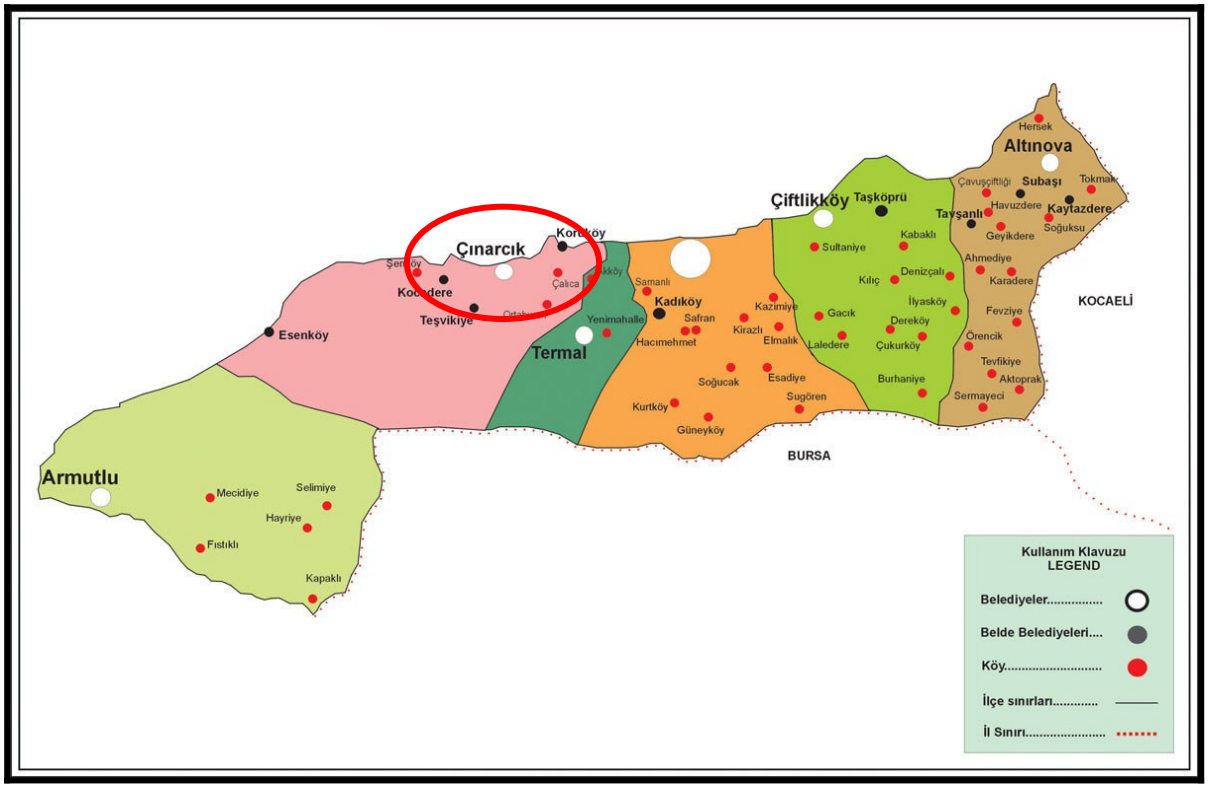
Tablo 1 Mülkiyet Durumu.....3
Tablo 2 Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu.....9

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Söz konusu planlama alanı Yalova ili, Çınarcık ilçesi, Çalıca 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, Çalıca 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. Alana ilişkin mülkiyet durumu Hata: Başvuru kaynağı bulunamadı'de verilmiştir:

Şekil 2 Parselasyon Durumu



Tablo 1 Mülkiyet Durumu

ADA/PARSEL	TAPU ALANI (m²)	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

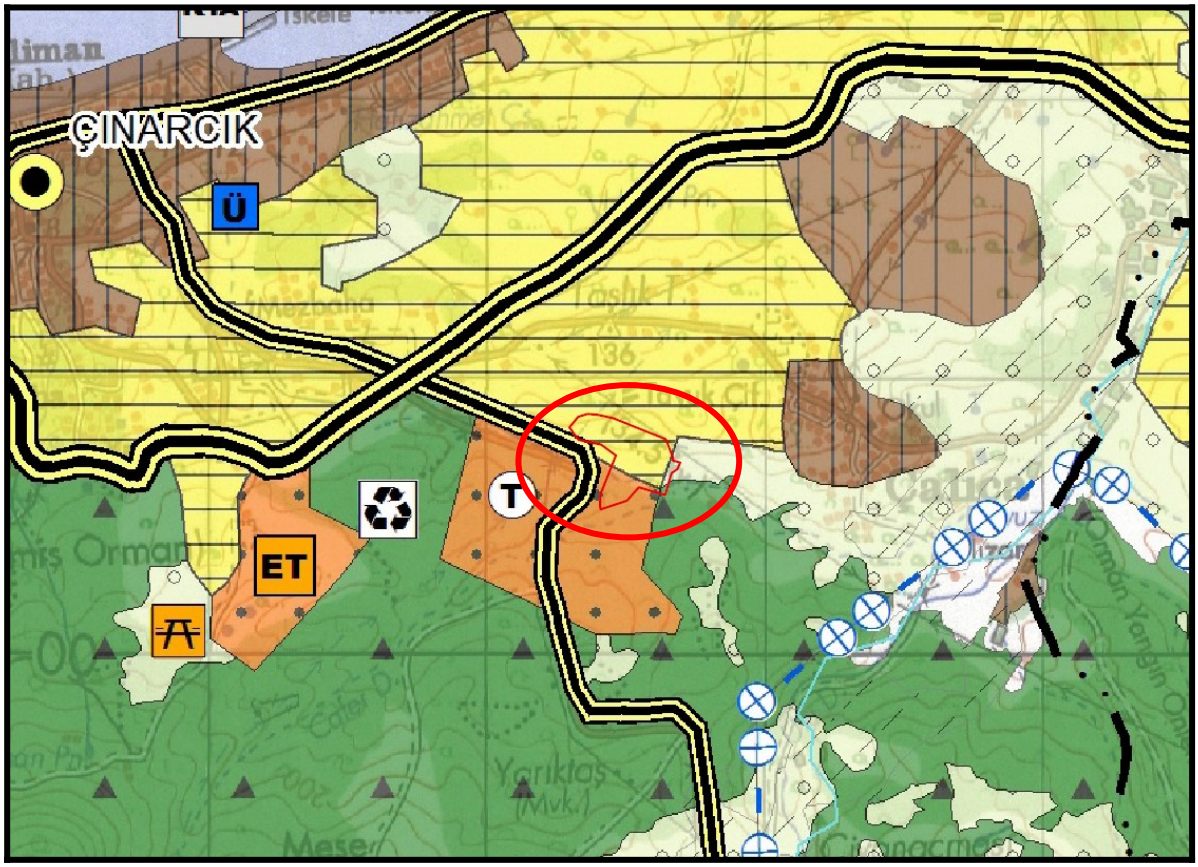


3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE MEVCUT İMAR DURUMU

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.

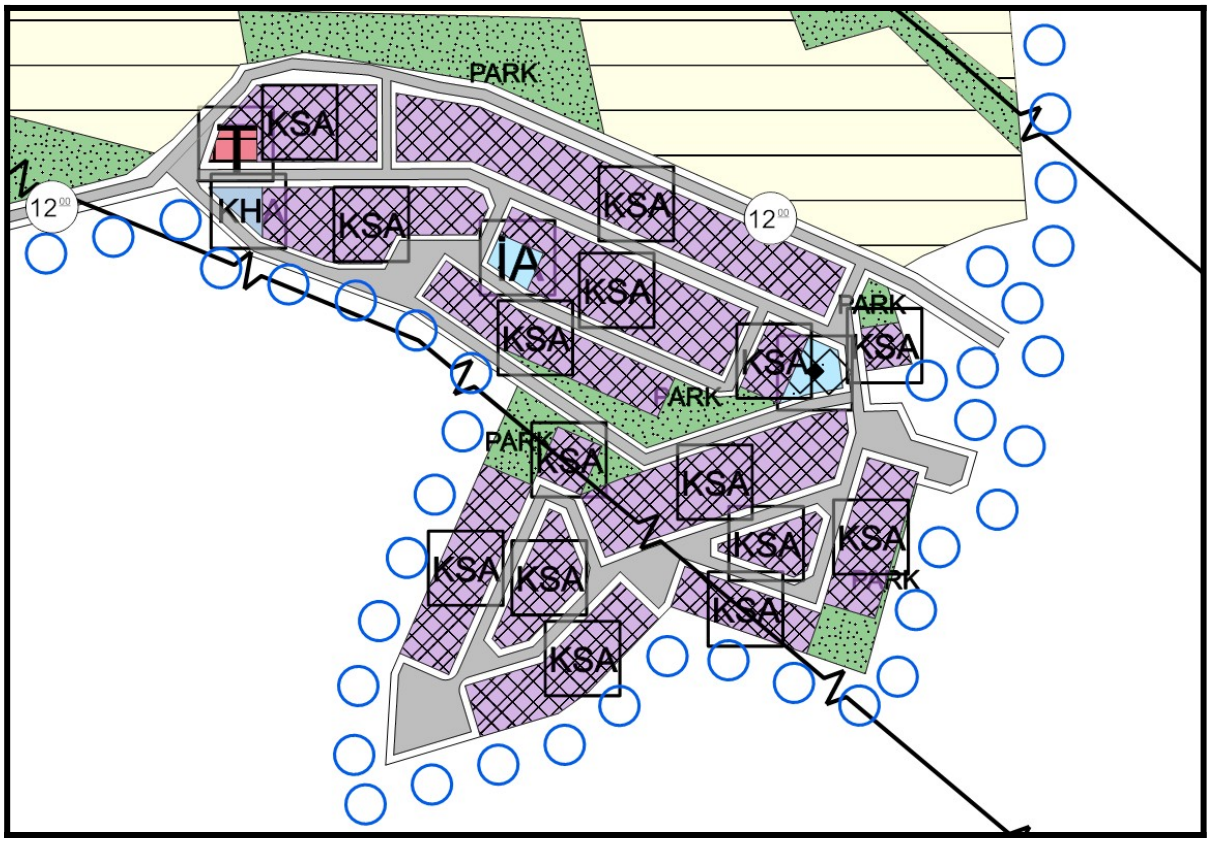
Şekil 4 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konum



3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

Söz konusu alan 12.03.2009 tarihli Çınarcık Belediyesi tarafından onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 11.05.2023 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, **küçük sanayi alanı, ticaret alanı, kamu hizmet alanı, ibadet alanı, sosyal tesis alanı, otopark, park ve yeşil alan** kullanımlarında kalmaktadır.

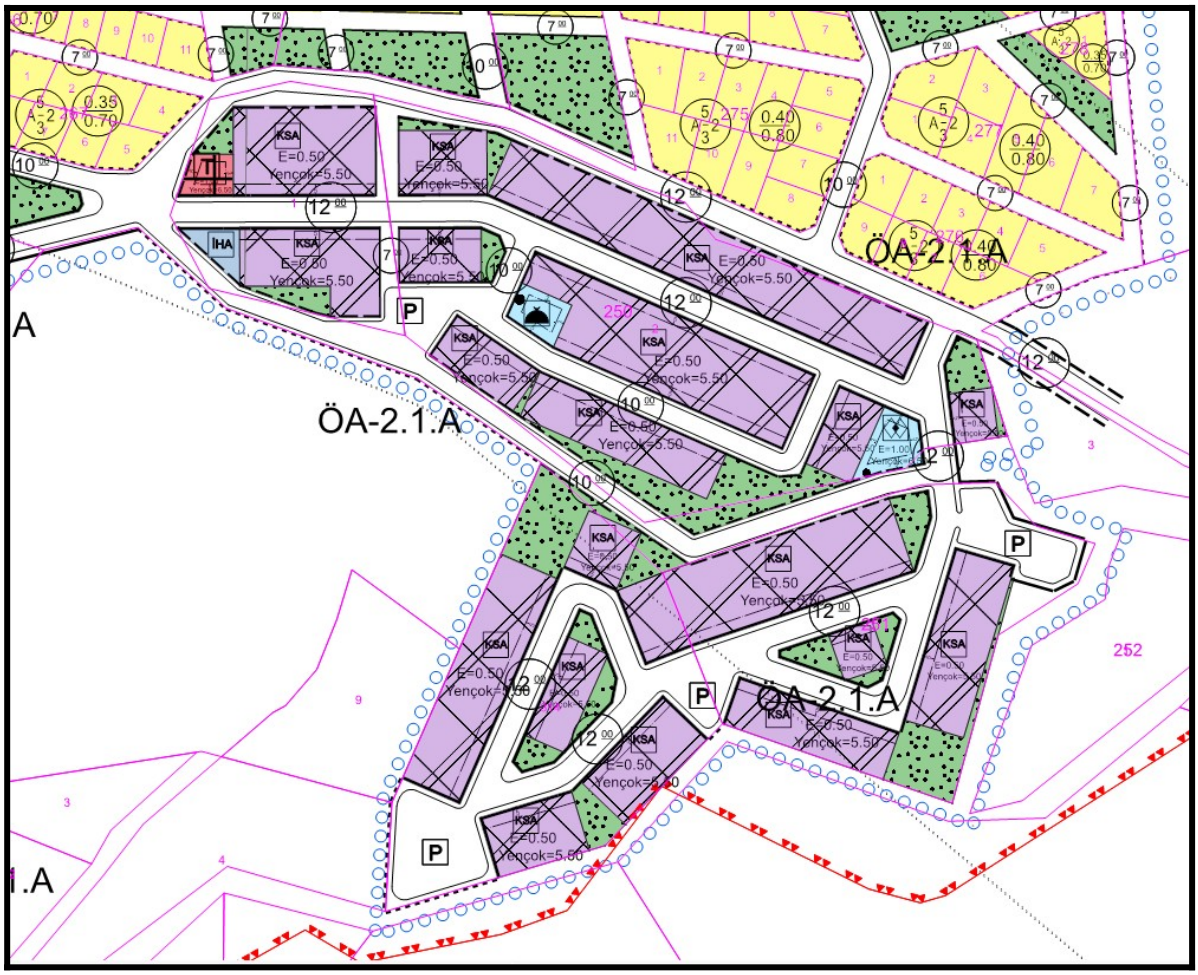
Şekil 5 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan 12.03.2009 tarihli Çınarcık Belediyesi tarafından onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 11.05.2023 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar 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

Söz konusu alana ilişkin plan değişikliği 03.12.2025 tarih ve 85 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanmış olup 1 ay süre ile askıya çıkarılmış ve herhangi bir itiraz yapılmamıştır.

Plan sonrası 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemesi yapılmış olup; Belediye Encümenimizin 21.09.2026 tarih ve 2026/112 sayılı kararı ile Yalova Kadastro Müdürlüğü'ne gönderilmiştir.

Söz konusu alanda Maliye Hazinesi adına taşınmazlar da yer aldığından konu ile ilgili 28.09.2026 tarihinde yapılan askıda kurumuzca yapılan inceleme neticesinde "Dere Alanı" 329 Ada; 5 Parsel, 330 Ada; no.lu taşınmazların 4 Parsel ve 334 Ada, 2 Parsel Meri 1/1000 Uygulama İmar Planında "Park Alanı" olarak planlandığı, kadastro paftasında ise "Dere Yatağı" olarak ayrıldığı tespit edilmiş ve bahsi geçen alanın dere yatağı gösterilmesi uygun bulunarak itirazınız kabul edilmiştir.

Yukarıda açıklanan sebepler neticesinde dere yatağı kadastral paftasına uygun olarak imar planına işlenmiş, plan düzeltmesi sonrası ilk plana göre donatı alanlarında herhangi bir azalma olmamış aksine bütün donatı alanları yine ilk plana göre fazlasıyla ayrılmıştır.

İmar Planı düzenlemesi; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, ilgili mevzuat hükümleri ve kamu yararına uygun olarak hazırlanmıştır.

5. PLAN KARARLARI

Plan değişikliği kapsamında, kadastral paftasına uygun olacak şekilde dere yatağı imar planına işlenmiştir. Bunun dışında 03.12.2025 tarihinde onaylanan imar planında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

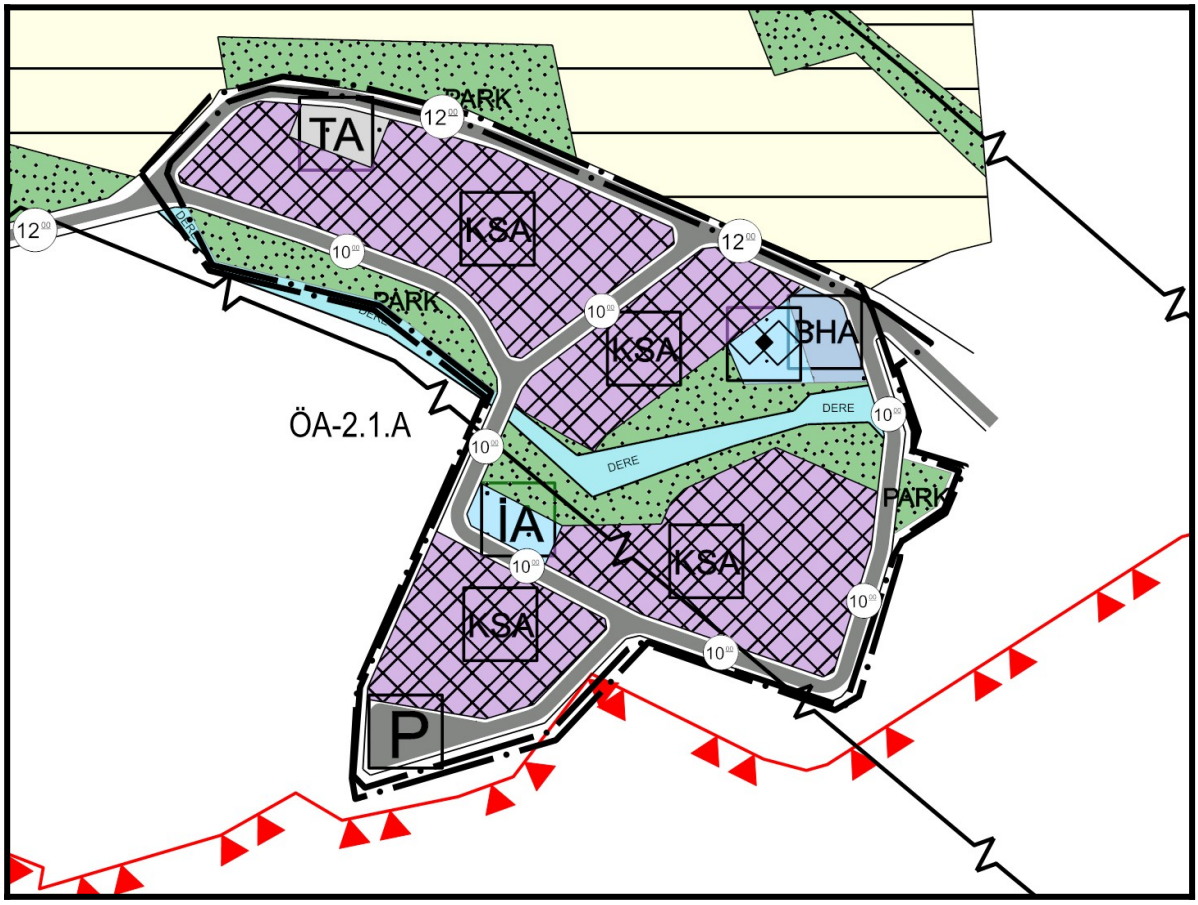
İtiraza yönelik Çınarcık Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği görüşü ekte verilmiştir.

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		İtiraza Konu İmar Planı		İtiraz Düzeltmesi Sonrası İmar Planı	
	Alan (m²)	Oran (%)	Alan (m²)	Oran (%)	Alan (m²)	Oran (%)
Küçük Sanayi Alanı	29843.30	43.75%	30690.08	44.99%	30690.08	44.99%
Ticaret Alanı	334.49	0.49%	0	0.00%	0	0.00%
Park Alanı	6439.08	9.44%	10420.97	15.28%	8176.14	11.99%
Sosyal Tesis	511.01	0.75%	786.55	1.15%	786.55	1.15%
Belediye Hizmet Alanı	0	0.00%	979.68	1.44%	979.68	1.44%
Cami (Mescit)	373.51	0.55%	879.11	1.29%	879.11	1.29%
İdari Hizmet Alanı	301.26	0.44%	0	0.00%	0	0.00%
Teknik Altyapı Alanı	0	0.00%	500	0.73%	500	0.73%
Yol	30405.47	44.58%	23951.73	35.12%	23951.73	35.12%
Su Yüzeyi	0	0.00%	0	0.00%	2244.83	3.29%
Toplam	68208.12	100.00%	68208.12	100.00%	68208.12	100.00%

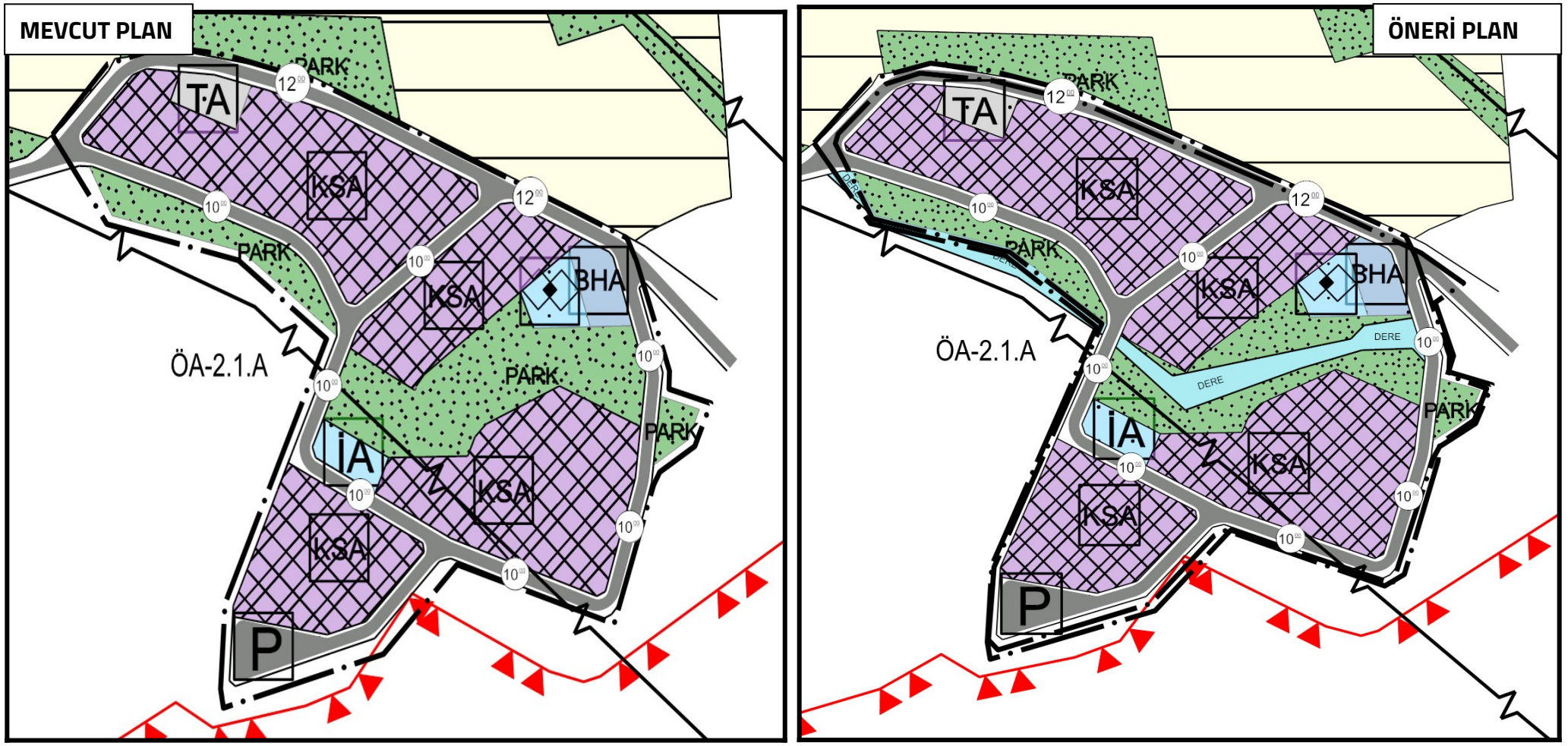
Şekil 7 Öneri Nazım İmar Planı Teklifi



6. PLAN NOTLARI

1. BELİRTİLMEYEN 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.
ÇINARCIK KAYMAKAMLIĞI
Milli Emlak Şefliği

Sayı : E-70985960-000-17103374
Konu : 18. Madde Uygulaması İtirazımız Hk.

ÇINARCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlimiz, Çınarcık İlçesi, Çalıca Mahallesi sınırları içerisinde 250 ada; 1, 2, parsel, 251 ada; 2, 3 parsel ve 310 ada; 5 no.lu parsellerin bulunduğu alanda **Belediye Encümeninin 21.09.2026 tarih ve 2026/112 sayılı kararı** ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi gereğince hazırlanmış olan arsa ve arazi düzenlemesine ilişkin; parselasyon planı, düzenleme ortaklık payı hesabı ve özet cetveli, mal sahipleri araştırma formu, tescile esas hisse çözüm ve dağıtım cetveli ile tescil sayfalarının **28.09.2026 tarihinde Çınarcık Belediyesi** (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) 'nde **1 (bir) ay süre** ile askıya çıktığı Bakanlığımızın 02.02.1984 tarih ve 123 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliğine istinaden **05.10.2026 tarihinde Çınarcık Belediyesi** askı ilan panosu incelenmesi sonucu anlaşılmıştır.

Teknik personellerimizce yapılan inceleme sonucuna göre;

- Uygulamada DOPO (Düzenleme Ortaklık Payı Oranı)' nun **0.4499999** olduğu,
- Uygulamaya giren Hazine taşınmazı bulunmadığı,
- Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi ile oluşan **"Teknik Altyapı Alanı"** 'nın 326 Ada, 2 Parsel olarak Hazine adına tescil edildiği,
- Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi ile oluşan **"Dere Alanı"** 'nın 329 Ada, 5 Parsel olarak Hazine adına tescil edildiği,
- Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi ile oluşan **"İbadet Alanı"** 'nın 329 Ada, 7 Parsel olarak Hazine adına tescil edildiği,
- Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi ile oluşan **"Sosyal Tesis Alanı"** 'nın 330 Ada, 1 Parsel olarak Hazine adına tescil edildiği,
- Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi ile oluşan **"Dere Alanı"** 'nın 330 Ada, 4 Parsel olarak Hazine adına tescil edildiği,
- Düzenleme Ortaklık Payı Oranı kesintisi ile oluşan **"Dere Alanı"** 'nın 334 Ada, 2 Parsel olarak Hazine adına tescil edildiği,

- Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi ile **"Dere Alanı"** olarak belirlenen **329 Ada; 5 Parsel, 330 Ada; 4 Parsel ve 334 Ada, 2 Parsel** no.lu taşınmazların **Meri 1/1000 Uygulama İmar Planında "Park Alanı" olarak planlandığı, kadastro paftasında ise "Dere Yatağı" olarak ayrıldığı anlaşılmıştır.**

- Son durumda **3194 sayılı İmar Kanunu, Parselasyon Planlarının Hazırlanması ve Tescili Başlıklı, 19. Maddesinde; "*İmar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer.*"** hükmü ve **Arazi Ve**

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: AD311BDC-2E43-4596-B5C3-86503F579B98 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr
Belediye Sok. Hükümet Konağı Binası No:11 Çınarcık /YALOVA Telefon No :
(226) 245 10 01 Belgegeçer (226) 246 02 14
e-posta : yalova@csb.gov.tr İnternet Adresi : http://www.yalova.csb.gov.tr
UETS Adresi: 35893-73981-46107
KEP Adresi : yalovacevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için:Enver YALÇIN
Milli Emlak Şef Vekili
1 / 2

Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin, Düzenleme Sahalarının Tespiti Esasları Başlıklı, 9. Maddesi : "*Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında ise valilikler, il idare kurulu kararı ile 5 yıllık imar programlarına öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, imar planları ile getirilen tüm kullanım alanlarını hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek* ***ve kesinleşen uygulama imar planlarına göre parselasyon planlarını yaparak yeterli miktarda parseli oluşturmak mecburiyetindedir.***" hükmü göz önüne alındığında, düzenleme ortaklık payı kesintisi ile oluşturulan **"Dere Alanları"** 'nın **Meri 1/1000 Uygulama İmar Planına** uygun olacak şekilde düzenleme ortaklık payı kesintisi ile **"Park Alanı"** olarak ayrılması ayrıca kapanan **"Dere Yatağı Alanları"** 'nın ise**, Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin, Düzenleme Sahasındaki Tescil Harici Alanlar Başlıklı, 34. Maddesi :** " ***Düzenlemeye giren tescil harici arazilerin tescili, parselasyon planı ile birlikte aynı anda yapılabilir. İmar planı onayı sürecinde ilgili kurumlardan uygun görüş alınması halinde, kurumlardan tekrar görüş alınmaksızın, parselasyon planıyla birlikte bu arazilerin tescili de Hazine adına gerçekleştirilir. Parselasyon planı ile birlikte tescil harici alanların Hazine adına tescil edilmesi durumunda, parselasyon planının onaylanarak askı işlemlerine başlandığına dair Milli Emlak Genel Müdürlüğüne bilgi verilir.***" hükmü gereği Hazine adına tescili sağlanarak uygulamaya dahil edilmesi hususunda **itiraz edilmesi gerektiği** kaanati ile söz konusu 18. madde uygulamasında Hazine aleyhine oluşan hususların yeniden değerlendirilerek itirazlarımızın kabul edilmesi ve yapılan değerlendirme sonuçlarının ayrıntılı ve açıklayıcı bir şekilde Şefliğimize bildirilmesi hususunda gereğini rica ederim.

Tahsin AKSU
Kaymakam

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: AD311BDC-2E43-4596-B5C3-86503F579B98 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr

Belediye Sok. Hükümet Konağı Binası No:11 Çınarcık /YALOVA Telefon No :
(226) 245 10 01 Belgegeçer (226) 246 02 14
e-posta : yalova@csb.gov.tr İnternet Adresi : http://www.yalova.csb.gov.tr
UETS Adresi: 35893-73981-46107
KEP Adresi : yalovacevreveselhircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için:Enver YALÇIN
Milli Emlak Şef Vekili