



ÇINARCIK BELEDİYESİ İMAR KOMİSYONU RAPORU

Komisyonla Havale Edilen Meclis Kararı	Rapor
Tarih : 02/12/2025	Tarih : 03/12/2025
Numara : 82	Numara : 7

MECLİS BAŞKANLIĞI MAKAMINA

KONU: Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Çalica, İncirli Pınar Mevkii ve Açmalar Mevkii, 250 ada "1 ve 2" sayılı parsel, 310 ada "5" sayılı parsel ve 251 ada "2" sayılı parseller, Pafta:G22D13B3B-G22D13B3A, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Pafta:G22D13B, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ:

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 yapılınca 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, Çalica, 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 Dere, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında imar adası içerisinde geçtiği tespit edilmiş olup, kurum görüşünde belirtildiği gibi emniyet bandı bırakılmasına yönelik HK PLANLAMA MÜHENDİSLİK DAN. İNŞ. BİLŞ. VE TİC. A.Ş. tarafından düzenlenen imar plan değişikliği teklifleri E-plan otomasyon sistemi üzerinden yüklemiş ve **PİN numarası -771114954** olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ve **PİN numarası - 771114953** olan /1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği dosyaları incelenmiş olup;

Mevcut durumda kadastral halde bulunan söz konusu parsellerde 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılması durumunda düzenleme ortaklık payı oranı yaklaşık %46 olarak görülmekte bu durum da kamulaştırmaya sebebiyet vermektedir. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 14. maddesi 1. fıkrası "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 ön-

ceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. ” hükmü yer almaktadır. Yalova Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 01.12.2025 tarih ve 1423083 sayılı kurum görüşüne istinaden, DOP %45 olacak şekilde yasal sınıra uygun olarak söz konusu Çınarcık, Çalıca, İncirli Pınar Mevkii ve Açmalar Mevkii, 250 ada "1 ve 2" sayılı parseller, 310 ada "5" sayılı parsel ve 251 ada "2" sayılı parselin bulunduğu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği planlanmış olup, konut alanı ve nüfus yoğunluğuna etki edecek bir karar getirilmemiş, dolayısıyla nüfus yoğunluğunda artış olmamıştır. Planda ana ulaşım kararları değiştirilmemiş, sosyal ve teknik altyapı dengesi bozulmamıştır.

Bu sebeple; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre uygun olduğuna, yapılan plan değişikliklerinin kabul edilmesine mevcudun oy birliğiyle karar verilmiştir.

Komisyon Başkanı

Nurullah YAVAŞ

Üye

Tufan PARLAK

Üye

Mehmet Emin ORUÇLİ