



## ÇINARCIK BELEDİYESİ İMAR KOMİSYONU RAPORU

Komisyona Havale Edilen Meclis Kararı	Rapor
<b>Tarih</b> : 05.05.2026	<b>Tarih</b> : 06.05.2026
<b>Numara</b> : 30	<b>Numara</b> : 4

### MECLİS BAŞKANLIĞI MAKAMINA

5393 Sayılı Belediye Kanununun 24. maddesi gereği, 07.04.2026 tarihli 2026/23 sayılı Meclis Kararıyla İmar Komisyonunda bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen bizler, Nurullah YAVAŞ, Tufan PARLAK ve Mehmet Emin ORUÇLİ 05.05.2026 tarihli 2026/30 sayılı meclis kararı ile komisyonumuzun tetkikine havale edilen Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Şenköy Köyü, Mersinburnu Mevkii, Ada: 130, “50” parsel için Pafta: G22D11A1A, G21C15B2C, G22D11A1B, G22D11A1D, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Pafta: G22D11A ve G21C15B, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına İtiraz konularını görüşmek üzere belirlenen toplantı saati olan 10:00’da, Nurullah YAVAŞ ve Tufan PARLAK olarak hazır bulunmuş olup, seçilen Mehmet Emin ORUÇLİ mazeretsiz olarak katılmamış olduğundan, komisyonumuz salt çoğunlukla toplanmıştır. İmar Komisyonumuzda başkan olarak Nurullah YAVAŞ, üye olarak Tufan PARLAK ve Mehmet Emin ORUÇLİ’nin belirlenmesine mevcudun oybirliği le karar verilmiştir.

**KONU:** Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Şenköy Köyü, Mersinburnu Mevkii, Ada: 130, “50” parsel için Pafta: G22D11A1A, G21C15B2C, G22D11A1B, G22D11A1D, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Pafta: G22D11A ve G21C15B, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına İtiraz

### KOMİSYON İNCELEMESİ:

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 27.04.2026 tarih, “2909” sayılı yazısıyla Belediye Meclisinde görüşülmek üzere gönderilen, Çınarcık, Şenköy, Mersinburnu Mevkii, 130 ada “50” sayılı parsel için Mimart Planlama Mimarlık Bilişim Tic. Th. İhr. Ltd. Şti. yetkilisi Şehir Plancısı Oğuz AKDOĞAN tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve eki Açıklama Raporlarına yapılmış itirazlar değerlendirilmiş olup;

- 130 ada 50 parsel 57.807 m2 olup Yalova ili 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında 38.384 m2 lik kısmı turizm bölgesi olarak planlı gözükmektedir. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında 37.931 m2 otel alanı ve günübirlik tesis alanı olarak planlanmıştır. 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı kararları ve kurum görüşleri doğrultusunda “otel alanı, günübirlik tesis alanı, tarım alanı, zeytinlik alan, park alanı, teknik altyapı alanı ve ulaşım bağlantıları (taşıt ve yaya yolları)” planlanmıştır. Ayrıca Yalova çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğünün 27.01.2026 tarih ve E-14736476 sayılı yazısında da belirtildiği üzere “ ...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...” denilmektedir. , Toprak Koruma Projesinde belirtilen, taşınmazın doğu kısmında “bakımlı zeytin bahçesi” olarak kullanılan 4.482,13 m<sup>2</sup>’lik kısım; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Zeytinlik Alan” olarak korunmuştur. Ayrıca Yalova 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı hükümlerinin, 7. Genel Hükümler başlığı altında; “7.3. BU PLANDAN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILAMAZ. BU PLAN İLE BELİRLENEN YERLEŞİM VE DİĞER KULLANIM ALANLARI BU ALANLARIN TAMAMININ YAPILAŞMAYA AÇILACAĞINI GÖSTERMEZ. BU SINIRLAR ÖLÇEĞİN GEREKTİRDİĞİ ÜZERE; MAKROFORMU/GELİŞME YÖNÜNÜ GÖSTERECEK ŞEKİLDE ŞEMATİK OLUP, ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, DOĞAL, YAPAY VE YASAL EŞİKLER ÇERÇEVESİNDE, BU PLANIN NÜFUS KABULLERİNE GÖRE BELİRLENEN ALANLAR AŞILMAKSIZIN KESİNLEŞECEKTİR.” Denilmekte olup, ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sınırlar uygulama imar planı ile belirlenmiş ve söz konusu alanda parselin tamamı planlanabilecekken zeytinlik alanlarından başka ilave olarak tarım alanları bırakılmıştır. Bu nedenle imar planı üst ölçek plan kararları ve planlama esasları ile çelişmemektedir.

Bu doğrultuda itiraz dilekçesinin 1. Maddesinde belirtilen iddiaların reddine.

2. Planlama alanında eğim %10-20, %20-30, %30-40, %40-50, %50-60, %60-70 arasında değişmektedir. %40 – 70 arasında eğimli alanlar imar planında “Tarım Alanı” olarak planlanmıştır. Bu alanlara yapılaşma verilmemiştir. Ayrıca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmış olan söz konusu imar planına esas jeolojik/jeoteknik raporlarında belirtilen hususlar plan kararlarında (plan hükümlerinde) belirtilmiş olup, plana esas jeolojik/jeoteknik rapor, plan ölçeğinin gerektirdiği detayda planlama altlığını oluşturmaya yönelik olup, yapılaşmaya esas önlemler ruhsat aşamasında parsel bazında zemin ve temel etüt çalışmaları sonucuna göre yapılmaktadır. Rapor doğrultusunda uygun projeye ruhsat verilecektir.

Bu doğrultuda 2. İtiraz maddesi kanun ve yönetmelikler ve plan kararlarının bilgisizliği doğrusunda yapılmış olup, itirazın reddine.

3. Planlama alanı zemini kayalık birimlerden oluşmaktadır. SPT deneyi yumuşak zeminlerde (alüvyon zemin) yapılmakta olup, kayalık birimlerde SPT deneyi yapılamamaktadır. Söz konusu plana esas jeolojik/jeoteknik raporda; ... “İnceleme alanında açılan sondaj çalışmalarında kaya birimlerde karotlu ilerleme yapılmış olup karot numuneler alınmıştır. Dolayısıyla inceleme alanının jeolojisini oluşturan kaya birimlerin toplam karot verimi, sağlam karot verimi ve RQD değerleri belirlenmiştir.” denilmektedir. Zemin ve Temel Etüdü Hazırlanmasına ilişkin esaslarda da belirtildiği üzere; SPT, RQD değeri sıfıra yakın, ayrılmış, zayıf kayaların, ince daneli zeminlerin (kum, silt, kil) bulunduğu alanlarda yapılması uygun görülmektedir.

Bu doğrultuda 3. İtiraz maddesinde belirtilen iddianın reddine.

4. Planlama öncesinde ilgili kurumdan görüş alınmış olup, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 26.01.2023 tarih ve E-3425924 sayılı yazısında; “Planlama Alanının Sit Alanları Ve Koruma Alanlarının Dışında Kaldığı, Tescilli Kültür Varlığının Bulunmadığı” açık bir şekilde belirtilmiştir. Bu konulara dair hususlar, uygulama esasları, alınması gereken önlemleri belirtilen kanun ve yönetmelikler plan hükümlerinde belirtilmiştir.

Bu doğrultuda 4. İtiraz maddesinde belirtilen iddianın reddine.

5. Planlama öncesinde ilgili kurumdan görüş alınmış olup, DSİ 1. Bölge Müdürlüğü’nün 31.05.2023 tarih ve E-3462824 sayılı yazısında planlama alanının “projesi yürütülen ya da planlanan herhangi bir proje sahasında kalmadığı” belirtilmiştir. Planlama aşamasında kurum görüşleri esas olup kurum yazısında dere yatağı / kuru dere oluşumlarının varlığından bahsedilmemiştir. İmar planı programları 5 yıllık süreçler içinde planlanmakta ve görüşler alınmaktadır. DSİ görüşü tarihi, program dahilinde uygun görülmektedir.

Bu doğrultuda 5. İtiraz maddesinde belirtilen iddiaların reddine.

6. Ve 7. Maddedeki iddialar kişisel yorum değerlendirmeleri kapsamakta olup teknik ve nesnel gerekçelere dayanmamaktadır.

İlgili itiraz maddesinde belirtilen iddiaların reddine.

Bu sebeple; 3621 Kıyı Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuatlara uygun olduğuna, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin ve eklerinin kabulüne mevcudun oybirliği karar verilmiştir.

Nurullah YAVAŞ  
Komisyon Başkanı

Tufan PARLAK  
Üye

Mehmet Emin ORUÇLİ  
Üye  
(KATILMADI)