



**T.C.
YALOVA İLİ, ÇINARCIK İLÇESİ**

**1/1000 ÖLÇEKLİ
REVİZYON
UYGULAMA İMAR
PLANI
ARAŞTIRMA,
ANALİZ VE PLAN
AÇIKLAMA RAPORU**



2023

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	6
2. KENTİN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	8
2.1. YALOVA İLİ'NİN YÖNETİMSEL YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞÜ	9
2.2. EKONOMİK YAPI	11
2.3. ULAŞIM AĞINDAKİ KONUMU	11
3. KENTİN TARİHSEL GELİŞİMİ	13
3.1. YALOVA İLİNİN KISA TARİHİ VE KENTİN GELİŞİMİ	13
3.2. ÇINARCIK İLÇESİNİN KISA TARİHİ VE KENTİN GELİŞİMİ	14
4. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR	14
4.1. SİT ALANLARI VE KORUNACAK YAPILAR.....	14
4.2. JEOMORFOLOJİK VE TOPOĞRAFİK EŞİKLER	15
4.3. İKLİM.....	16
4.3.1. Sıcaklık.....	16
4.3.2. Yağış	18
4.3.3. Rüzgar	19
4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ	20
4.5. JEOLojİK DURUM	21
4.5.1. Sonuç ve Öneriler	21
4.6. SU DURUMU	29
4.7. TOPRAK KABİLİYETİ.....	30
4.8. DEPREM DURUMU	31
4.9. ULAŞIM – TEKNİK ALTYAPI.....	32
5. KENTSEL NÜFUS – DEMOGRAFİK YAPI.....	32
5.1. NÜFUS	32
5.2. SOSYO-EKONOMİK YAPI	35
5.2.1. Aile Yapısı.....	35
5.2.2. Çalışanların Ekonomik Faaliyetlere Göre Dağılımı.....	36
5.2.3. Sektörler	36
6. PLANLAMA ALANI MEVCUT ARAZİ KULLANIM ANALİZLERİ.....	37
6.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI ANALİZİ	37
6.1.1. Yapı Fiziksel Durumu	37
6.1.1. Yapı Cinsleri Durumu	38
6.1.2. Kat Yükseklikleri Durumu	41
6.1.3. Çatı Türleri Durumu	41
6.1.1. Yapı Büyüklükleri Durumu	44
6.1.2. Parsel Büyüklükleri Durumu	44

6.1.3.	Doluluk - Boşluk Durumu (Parsel Ölçeğinde)	47
6.1.4.	Dolu Parsellerin Doluluk Durumu	47
6.1.5.	Ruhsat Durumu.....	47
6.1.6.	Yapı Kullanma Biçimi	51
6.1.7.	Arazi Kullanım Durumu	53
6.2.	ANKETLER.....	55
6.2.1.	KONUT ANKETLERİ	55
6.2.2.	TİCARET ANKETLERİ.....	64
6.2.3.	RESMİ KURUM ANKETLERİ.....	67
7.	SENTEZ	70
7.1.	EŞİK ANALİZİ.....	70
8.	ONAYLI PLANLAR VE PLANLAMA GEÇMİŞİ	73
8.1.	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	73
8.1.1.	1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	73
8.1.2.	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	74
8.1.3.	Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	76
8.1.4.	Nüfus Projeksiyonları	78
8.2.	UYGULAMA İMAR PLANI VE GEÇMİŞİ.....	79
9.	KISMİ YAPILAŞMA TESPİTİ	90
10.	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	91
11.	PLAN KARARLARI	96
11.1.	Konut Alanları.....	110
11.2.	Ticaret Alanları.....	111
11.3.	Ticaret-Konut Alanları.....	111
11.4.	Ticaret-Turizm Alanları	111
11.5.	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı.....	112
11.6.	Küçük Sanayi Siteleri	112
11.7.	Günöbirlik Turizm Tesisleri.....	112
11.8.	Korunacak Alanlar.....	112
11.8.1.	Arkeolojik Sit Alanları.....	112
11.8.2.	Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapılar	114
11.9.	Açık ve Yeşil Alanlar	119
11.9.1.	Park Alanları.....	119
11.9.2.	Rekreasyon Alanları.....	120
11.10.	Çınarcık 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu	123

Tablolar Dizini

Tablo 4.1 Yalova İli 1931-2021 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)	18
Tablo 4.2 Çınarcık İlçesi Arazi Varlığının Dağılımı (Da)	30
Tablo 5.1 Yıllara göre nüfuslar (1990-2021).....	32
Tablo 5.2 Kentsel ve kırsal alan nüfusları (2021).....	33
Tablo 5.3 Yalova iline bağlı ilçelerin toplam, kentsel ve kırsal nüfusları (2021).....	33
Tablo 5.4 Çınarcık ilçesinin yıllara göre kentsel ve kırsal nüfusu.....	33
Tablo 5.5 Çınarcık yıllara göre belde-köy nüfusları (2007-2021).....	34
Tablo 5.6 Yıllara göre nüfus artış hızları	34
Tablo 5.7 Yalova ili, İlçeler bazında ortalama hanehalkı büyüklüğü (2021)	35
Tablo 6.1 Planlama Alanı Yapı Fiziksel Durumu.....	38
Tablo 6.2 Planlama Alanı Yapı Cinsleri Durumu.....	38
Tablo 6.3 Planlama Alanı Kat Yükseklikleri Durumu.....	41
Tablo 6.4 Planlama Alanı Çatı Türleri Durumu	41
Tablo 6.5 Planlama Alanı Yapı Büyüklükleri Durumu.....	44
Tablo 6.6 Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri Durumu.....	44
Tablo 6.7 Planlama Alanı Doluluk-Boşluk Durumu (Parsel Ölçeğinde)	47
Tablo 6.8 Planlama Alanı Dolu Parsellerin Doluluk Durumu.....	47
Tablo 6.9 Planlama Alanı Ruhsat Durumu	47
Tablo 6.10 Planlama Alanı Kullanım Biçimi Durumu	51
Tablo 6.11 Planlama Alanı Arazi Kullanım Dağılımı	53
Tablo 8.1 Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlçelerin Nüfus Kabulleri	78
Tablo 8.2 Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlçe ve Beldelerin Nüfus Kabulleri	78
Tablo 8.3. 13.11.1986 – 16.11.1987 Tarihinde Onanan 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave - Revizyon İmar Planı Alan Kullanım Tablosu	83
Tablo 8.4 28.06.2002 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave - Revizyon İmar Planı Alan Kullanım Tablosu	85
Tablo 8.5. 12.03.2009 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave-Revizyon İmar Planı Alan Kullanım Tablosu.....	87
Tablo 8.6 Çınarcık Meri Planı Alan Kullanım Tablosu (2021) (2009 Yılı Onaylı Uygulama İmar Planının güncel hali)	89
Tablo 11.1 Yalova ili, İlçeler bazında ortalama hanehalkı büyüklüğü (2021)	97
Tablo 11.2 Çınarcık 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Dağılımı	123

Şekiller Dizini

Şekil 2.1 Yalova İlinin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu	8
Şekil 2.2 Yalova İlinin Bölge İçindeki Konumu	9
Şekil 2.3 Yalova İli, İdari Bölünüşü	10
Şekil 2.4 Çınarcık İlçesi, İdari Bölünüşü	10
Şekil 2.5 Ülke Ulaşım Ağındaki Konumu.....	12
Şekil 2.6 Yalova İli, Ulaşım Ağındaki Yeri	12
Şekil 2.7 Yalova İli, Ulaşım Yapısı	13
Şekil 4.1 Türkiye'deki Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılımı (°C)	17
Şekil 4.2 Yalova İli 1931-2021 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C).....	17
Şekil 4.3 Türkiye'de Yıllık Ortalama Yağış Dağılımı(mm)	18
Şekil 4.4 Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec).....	19
Şekil 4.5 Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec).....	19
Şekil 4.6 Yalova rüzgar esiş yönü	20
Şekil 4.7 Yalova İli'nin Fiziki Haritası ve Yükseklik Kademelenmesi	21

Şekil 4.8 Türkiye deprem bölgeleri haritası	31
---	----

Haritalar Dizini

Harita 6.1 Planlama Alanı Yapı Fiziksel Durum Analizi.....	39
Harita 6.2 Planlama Alanı Yapı Cinsleri Analizi	40
Harita 6.3 Planlama Alanı Kat Yükseklikleri Analizi.....	42
Harita 6.4 Planlama Alanı Çatı Türleri Analizi	43
Harita 6.5 Planlama Alanı Yapı Büyüklükleri Durumu	45
Harita 6.6 Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri Durumu	46
Harita 6.7 Planlama Alanı Dolu-Boş Parsel Durumu	48
Harita 6.8 Planlama Alanı Dolu Parsellerde Doluluk Boşluk Durumu	49
Harita 6.9 Planlama Alanı Ruhsat Durumu	50
Harita 6.10 Kullanım Biçimi Durumu	52
Harita 6.11 Planlama Alanı Arazi Kullanım Durumu	54
Harita 7.1 Eşik Analizi.....	72
Harita 8.1 Onaylı Yalova 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı – Çınarcık	74
Harita 8.2 Onaylı Çınarcık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	75
Harita 8.3 İzmit Körfezi Bütünleşik Kıyı Alanları Planı – Yalova Çınarcık ve Yakın Çevresi	77
Harita 8.4 1981-2022 Yılları Arası Çınarcık Plan Sınırı Değişimi	80
Harita 8.5 29.05.1981 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Çınarcık İstanbul İmar Planı	81
Harita 8.6 13.11.1986 – 16.11.1987 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave - Revizyon İmar Planı	82
Harita 8.7 28.06.2002 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave - Revizyon İmar Planı.....	84
Harita 8.8. 12.03.2009 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave-Revizyon İmar Planı.....	86
Harita 8.9 Çınarcık Meri Uygulama İmar Planı (2021) (2009 Yılı Onaylı Uygulama İmar Planının güncel hali).....	88
Harita 9.1 Yalova İli, Çınarcık İlçesi Kent Merkezinde Kısmi Yapılaşma Tespit Çalışması, Analiz Çalışmaları (Pafta No:1)	91
Harita 9.2 Yalova İli, Çınarcık İlçesi Kent Merkezinde Kısmi Yapılaşma Tespit Çalışması, Analiz Çalışmaları (Pafta No:2)	91
Harita 11.1 1986 - 1987 Yılları 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave - Revizyon İmar Planı (Jeolojik Verilerin Bulunmadığı Plan)	99
Harita 11.2 2002 Yılı Çınarcık Uygulama İmar Planı Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Gösterimi....	100
Harita 11.3 2009 Yılı Çınarcık Uygulama İmar Planı Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Gösterimi....	101
Harita 11.4 Meri Plan (2021) (2009 Yılı Onaylı Uygulama İmar Planının güncel hali) Çınarcık Uygulama İmar Planı Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Gösterimi	102
Harita 11.5 Öneri Plan (2022) Çınarcık Uygulama İmar Planı Uygun Olmayan Alanlar (UOA, AJE, AMB) Gösterimi.....	103
Harita 11.6 Meri ve Öneri Plan Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Karşılaştırmalı Gösterimi (1)	104
Harita 11.7 Meri ve Öneri Plan Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Karşılaştırmalı Gösterimi (2)	104
Harita 11.8 Meri ve Öneri Plan Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Karşılaştırmalı Gösterimi (3)	105
Harita 11.9 Meri ve Öneri Plan Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Karşılaştırmalı Gösterimi (4)	105
Harita 11.10 Meri ve Öneri Plan Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Karşılaştırmalı Gösterimi (5)	106
Harita 11.11 Meri - Öneri Plan Karşılaştırmalı Gösterimi	107
Harita 11.12 Meri-Öneri Plan Karşılaştırmalı Gösterimleri (1)	108
Harita 11.13 Meri-Öneri Plan Karşılaştırmalı Gösterimleri (2)	109

Grafikler Dizini

Grafik 5.1 Yıllara göre nüfus artış hızları	35
Grafik 6.1 Mülkiyet Durumu.....	55
Grafik 6.2 Hane Halkı Bireylerinin Cinsiyet Durumu	55
Grafik 6.3 Hane Halkı Bireylerinin Yaş Aralığı.....	56
Grafik 6.4 Hane Halkı Bireylerinin Eğitim Durumu	56
Grafik 6.5 Hanede ki Kişi Sayısı	57
Grafik 6.6 Hane Halkı Bireylerinin Çalışma Durumu	57
Grafik 6.7 Hane halkı Aylık Gelir Durumu.....	57
Grafik 6.8 Meslek Grupları	58
Grafik 6.9 Araç Sahipliği	58
Grafik 6.10 Kente Geliş Yeri.....	59
Grafik 6.11 Kente Geliş Zamanı.....	59
Grafik 6.12 Konutun İnşa Tarihi	60
Grafik 6.13 Konutun Isınma Yöntemi	60
Grafik 6.14 Konut Memnuniyeti	60
Grafik 6.15 Ulaşım Türü.....	61
Grafik 6.16 İşyerinin Bulunduğu Mahalle	61
Grafik 6.17 Konut Büyüklüğü	62
Grafik 6.18 Planlama Alanı Anket Yapılan Haneler Hane Halkı Görüşleri.....	62
Grafik 6.19 İşletmenin Bulunduğu Yere/Alana İlişkin Sorun Tanımı	65
Grafik 6.20 İşletmenin Bulunduğu Yapıya İlişkin Sorun Tanımı.....	65
Grafik 6.21 Ticari Birim Büyüklüğü	66
Grafik 6.22 İşletme Büyüklüğü Yeterliliği.....	66
Grafik 6.23 Depo Kullanımı	66
Grafik 6.24 Yeni İş Yeri Seçimi	67
Grafik 6.25 Bina Mülkiyet Durumu.....	67
Grafik 6.26 Personel Sayısı	67
Grafik 6.27 Binanın Kullanıma Cevap Vermesi.....	68
Grafik 6.28 Binayı Yenileme Düşüncesi.....	68
Grafik 6.29 Kurumun Genişletilmesi.....	69
Grafik 6.30 Binanın Kullanıma Cevap Vermesi.....	69
Grafik 6.31 Bina Kat Adedi	69
Grafik 8.1 Alt Bölge Kıyı Boyu Kullanım	76

Ekler

Ek 1 Antik Su Kemerı “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı” Tescil Yazısı.....	125
Ek 2 Arkeolojik Sit Tescil Yazısı	131

1. GİRİŞ

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin d bendi aşağıdaki gibidir;

d) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) *Arazi kullanımı ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. (Mülga ikinci cümle: 27/3/2015-6637/23 md.) (...) (Ek cümle: 18/6/2017-7033/29 md.) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planlarında; organize sanayi bölgesi, endüstri bölgesi, sanayi sitesi ve teknoloji geliştirme bölgesine ilişkin kararların alınması ve bu kararlarda değişiklik yapılması Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının uygun görüşüne tabidir. **Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur.** Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç altı ay içinde uygun hale getirir ve resen onaylar. Bu süre içinde ruhsat işlemleri, yürürlükte olan uygulama imar planına göre gerçekleştirilir. Bu bent uyarınca yapılacak işlemlerde bu maddenin (c) bendi hükümlerine uyulur.*

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 5. Maddesinin 2. bendi aşağıdaki gibidir;

(2) *Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir.*

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanının dahil olduğu Çınarcık İlçesini kapsayan Yalova ili Onaylı 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Çınarcık İlçesi'nin, 2035 yılı vizyonunda Yalova'nın yeni 2. kademe alt merkezi olması hedeflenmektedir. Bu doğrultuda Çınarcık ilçe merkezi 2035 plan projeksiyon nüfusu **60.000** kişi olarak belirlenmiştir. Çınarcık'ta yaşaması hedeflenen nüfusun, yaz-kış ilçede sektörel faaliyetler gösteren, her yaştan ve ekonomik gelire sahip kişiler olması beklenmektedir.

Çınarcık yerleşmesine ait yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 2009 yılında onaylanmıştır. Onaylanan bu planın kapasite nüfusu da yaklaşık **84.000** kişi olarak belirlenmiştir.

Görüleceği üzere üst ölçekli plan projeksiyon nüfusu ile alt ölçekli plan kapasite nüfusu arasında ciddi bir fark oluşmuştur. Yukarıda belirtildiği üzere, hem imar kanunu 8. Maddesinin (d) bendinde, hem de planlı alanlar imar yönetmeliğinin 5.maddesinin 2.bendinde alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur ifadesi yer almaktadır.

Üst kademe plan olan Yalova 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2018 yılında onaylanmış olup, alt kademe plan ile arasında ciddi bir fark ortaya çıkmıştır. Bu farkın giderilmesi, mevzuatta belirtildiği üzere alt kademe planın üst kademe plana uyumlu hale getirilmesi zorunlu hale gelmiştir. 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının Revizyonlarının hazırlanmasının temel gerekçesi, üst ve alt kademe planları birbirine uyumlu hale getirmektir.

Buradan hareketle yola çıkılan revizyon plan çalışmalarında, yapılması gereken önemli bir çalışma yerine getirilmiş, Çınarcık yerleşmesi, planlama alanına ilişkin Jeolojik Etüt Raporu da, günümüz koşulları, teknolojisi ve mevzuatı çerçevesinde yenilenmiştir. 2009 yılı onaylı imar planında, o tarih öncesi tarihte onaylanmış jeolojik etüt raporu doğrultusunda, yerleşime uygun olmayan alan olan işaretlenmiş bazı alanların formasyonu, 2019 yılında onaylanan jeolojik etüt raporunda önlemleri alan olarak değişmiş, bazı alanlar da 2009 raporunda önlemleri alan iken, 2019 raporunda yerleşime uygun olmayan formasyonuna dönüşmüştür. Revizyon esnasında, yeni onaylanan rapor doğrultusunda bu alanlardaki plan kararlarının düzeltilmesi de önemli bir gerekçe olmuş, bu gerekçe doğrultusunda revizyon plan üzerinde gerekli düzenlemeler de yapılmıştır.

Yukarıda bahsedilen ana gerekçeler çerçevesinde, planlama alanına yönelik fiziksel-doğal ve yapıli çevre-analiz çalışmaları ile planlama alanı içerisindeki ve çevresindeki demografik, sosyal, kültürel, ekonomik değerlere ve mülkiyet yapısına dair araştırmalar yapılmıştır. Bu süreçte yerinde tespitler yanında, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüşler de alınmıştır. Ayrıca planlama alanını ilgilendiren mevcut imar planları, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ve plan yapımına ait esaslar çerçevesinde incelenmiştir. Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğe istinaden hazırlanan kısmi yapılaşma tespiti yapılmış ve plan çalışmalarına entegre edilmiştir.

Analizler tamamlandıktan sonra araştırma sonuçları birleştirilmiş, yorumlanmış, çıkarımlar yapılmış, sorun ve çözüm önerileri ortaya konmuştur. Buna ek olarak, planlama alanında gelişmeyi yönlendiren fiziksel, sosyo – ekonomik, yasal ve yönetimsel eşik ve sınırlamaların gösterildiği Eşik Sentezi hazırlanmış, planlama alanına ait üst ölçekli plan statüsünde olan 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı kentsel nüfus projeksiyonu ile sektörel ve mekânsal projeksiyonları doğrultusunda, imar planı yeniden değerlendirilmiş ve üst ölçekli plan olan 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı uyumlu hale getirilmiştir.

2. KENTİN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Yalova İli'nin Genel Konumu

Yalova İli, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda, Türkiye'nin kuzeybatısında yer alır. İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli (Karamürsel İlçesi), güneyinde Bursa (Orhangazi, Gemlik ve İznik İlçeleri) ve Gemlik Körfezi yer almaktadır. İlin denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metredir. Yalova İli'nin yüzölçümü 83.900 kilometrekaredir. 40°39' kuzey enlemi, 29°61' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Yüzölçümü bakımından %0,10 oranı ile Türkiye'nin en küçük ilidir ve denize en uzun kıyısı olan (105 km) turistik illerinden de birisidir (Şekil 2.1).

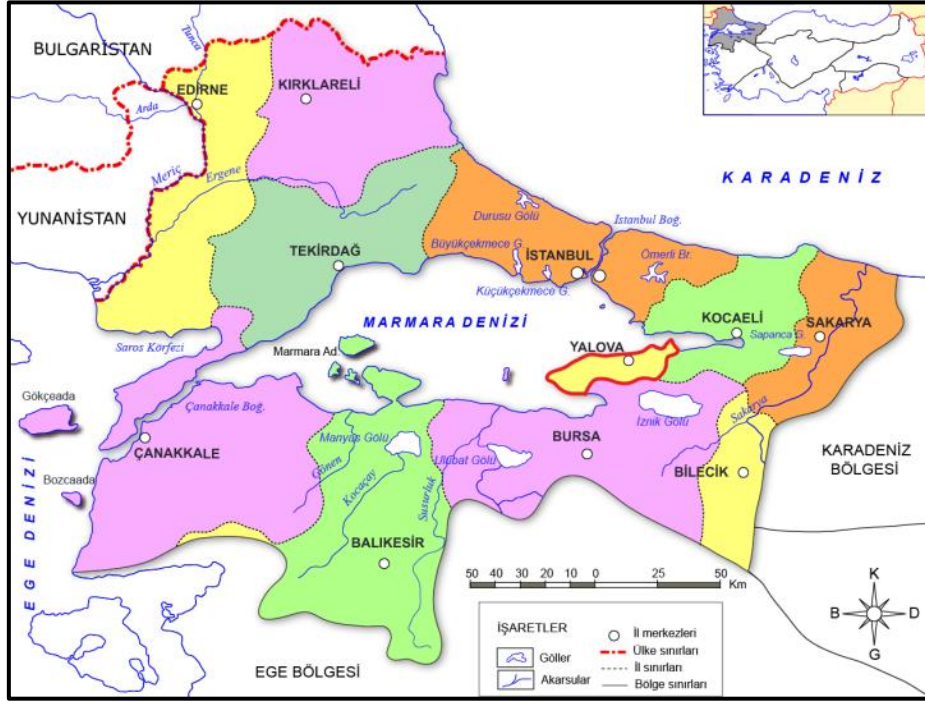
Yalova ili, Türkiye'nin belli başlı fay çizgilerinden biri olan (Sakarya-Sapanca-İzmit) körfez çizgisi üzerinde bulunmaktadır.

Yalova'nın üzerinde yer aldığı Bozburun Yarımadası'nın en önemli yükseltisini Samanlı Dağları oluşturmaktadır. Samanlı Dağları, Yalova'nın batı sınırında daha düşük yükseltiler oluşturmaktadır. Samanlı Dağları'ndan beslenerek kuzeye doğru inen akarsuların yönü denize doğrudur. Bu sularla beslenen kıyı ovaları, il tarımı açısından çok önemlidir.

Şekil 2.1 Yalova İlinin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu



Şekil 2.2 Yalova İlinin Bölge İçindeki Konumu



Kaynak: <http://cografyaharita.com/> (Erişim Tarihi: 21.04.2022)

Çınarcık İlçesinin Genel Konumu

Çınarcık İlçesi, Yalova İl merkezine 17 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Çınarcık ilçesinin doğusunda Termal ilçesi, batısında Armutlu ilçesi, güneyinde Bursa ilinin Orhangazi ilçesi ve kuzeyinde Marmara Denizi bulunmaktadır.

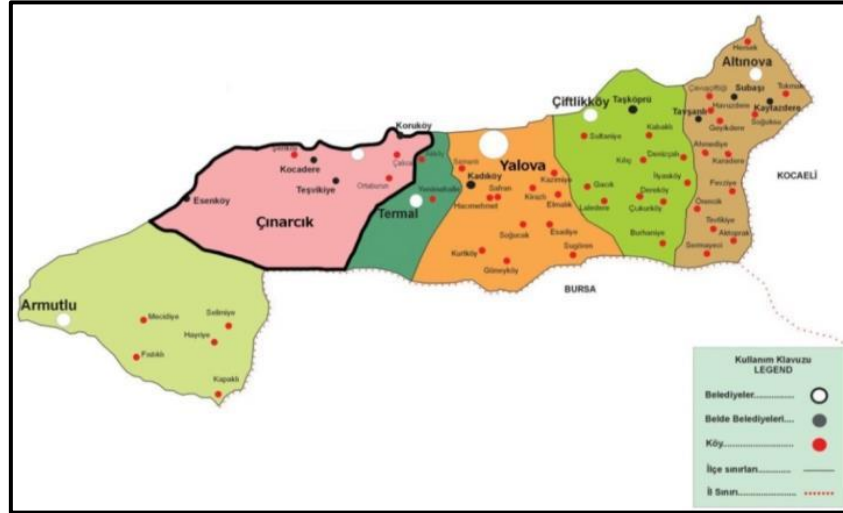
Çınarcık ilçe merkezinin yüzölçümü 22 km², köylerle birlikte toplam yüzölçümü 93 km²'dir. Samanlı Dağları'nın kuzeyine, dar bir şerit üzerine kurulmuş, doğu-batı yönünde uzanmaktadır. Bu şerit üzerinde Çınarcık İlçesi, sırtını yüksek Samanlı Dağları'na ve ormanlığın yeşilliğine dayamıştır.

İlçenin en önemli akarsuları, Koru Deresi, Karpuzdere ve Kocadere'dir.

2.1. YALOVA İLİ'NİN YÖNETİMSEL YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞÜ

İl bugünkü idari bölünüşe göre Merkez İlçe ile birlikte altı ilçeden oluşmaktadır. Diğer ilçeler; Altınova, Armutlu, Çınarcık, Çiftlikköy ve Termal'dir. Yalova'da merkez ve 5 ilçe belediyesi ile birlikte toplam 14 belediye bulunmaktadır. Merkez ilçede 1 (Kadıköy), Altınova'da 3 (Kaytaşdere, Subaşı ve Tavşanlı), Çınarcık'ta 3 (Koruköy, Esenköy, Teşvikiye) ve Çiftlikköy'de 1 (Taşköprü) belde belediyesi vardır. Bu ilçelere bağlı köy sayısı ise 43'tür (Şekil 2.3) (<https://yalova.csb.gov.tr/cografi-konum-i-7136>, Erişim Tarihi: 21.04.2022).

Şekil 2.3 Yalova İli, İdari Bölünüşü



Kaynak: <https://www.ytso.org.tr/yalova-haritasi> (Erişim Tarihi: 21.04.2022)

Çiftlikköy İlçesine bağlı 1 belde belediyesi, 10 köy bulunmaktadır. Belde belediyesi Taşköprü Belediyesi; Köyleri Sultaniye Köyü, Kılıç Köyü, Burhaniye Köyü, Çukurköy, Denizçalı, Dereköy, İlyasköy, Kabaklı, Laledere ve Gacık'dır.

Termal İlçesine bağlı 2 köy bulunmaktadır. Akköy ve Yenimahalle Köyü'dür.

Altınova ilçesine 2 belde belediyesi, 14 köy bağlıdır. Belde belediyeleri, Kaytazdere Belediyesi, Subaşı Belediyesi; köyleri ise Hersek Köyü, Çavuşçiftliği Köyü, Havuzdere Köyü, Tavşanlı Köyü, Ahmediye Köyü, Örencik Köyü, Sermayeci Köyü, Tefikiye Köyü, Aktoprak Köyü, Fevziye Köyü, Karadere Köyü, Soğuksu (Ayazma), Tokmaklı Köyü, Geyikdere Köyü'dür.

Armutlu İlçesine bağlı 4 köy bulunmaktadır. Fıstıklı Köyü, Hayriye Köyü, Mecidiye Köyü, Selimiye Köyü, Kapaklı Köyü.

Çınarcık, 1972 yılında belde belediyesi konumuna gelmiş, 1995 yılında da ilçe belediyesi olmuştur. Çınarcık İlçesine bağlı 3 belde belediyesi, 4 köy bulunmaktadır. Belde belediyeleri Esenköy Belediyesi, Koruköy Belediyesi, Teşvikiye Belediyesi; köyleri ise Çalica Köyü, Ortaburun Köyü, Kocadere Köyü ve Şenköy'dür.

Şekil 2.4 Çınarcık İlçesi, İdari Bölünüşü



Kaynak: <https://hbb.tkgm.gov.tr/home> (Erişim Tarihi: 21.04.2022)

2.2. EKONOMİK YAPI

Yalova İli'nin ekonomisi temel olarak tarım sektöründe çiçekçilik ve seracılık, sanayi sektöründe tekstil, kimya ve kâğıt gibi alanlar ile turizm sektörüne dayanmaktadır. Ekonomik gelirin önemli bir kısmını tarım ve turizm sektöründen elde edilen gelirler oluşturmaktadır.

Yalova İli, iç turizme hizmet eden bir tatil bölgesidir. Yazlık turizminin önem taşıdığı Yalova'da özellikle Çiftlikköy ve Çınarcık kıyı şeridinde yazlık siteler bulunmaktadır. Termal turizmi için çok önemli bir potansiyele sahiptir. Ayrıca Termal Kaplıcaları ve Armutlu Kaplıcaları turizm gelir kaynakları arasındadır.

Marmara'yı Ege ve Akdeniz Bölgelerine bağlayan köprü konumundaki Yalova, yaşadığı 17 Ağustos 1999 tarihli büyük bölgesel deprem ile önemli ekonomik ve ticari kayıplara uğramıştır. Yalova iç turizme hizmet eden bir il olması sebebiyle hizmetler sektörü %48'lik bir oranla ekonomik sektör paylarında ana sektörü oluşturmaktadır. İl ekonomisi içerisindeki ikinci temel sektör %39'luk payı ile tarım ve hayvancılık sektörüdür. Hem iç pazara hem de dış pazara yönelik çiçekçilik ve seracılık faaliyetlerinin ilde çok gelişmiş olması tarım sektörünün yüksek bir paya sahip olmasında etken olmaktadır. Tarım sektörünün ilde ikinci ana sektörü oluşturması; verimli tarım toprakları ile İlin Türkiye'de seracılık ve süs bitkileri yetiştiriciliği konusunda önemli bir noktaya gelmesinde büyük rol oynamaktadır.

Yalova ekonomisinde son yıllarda öne çıkan sektörler ise; kimyasal ürünler imalatı, (karbon elyaf) gemi inşa sanayi, sağlık turizmi, (medikal, termal, yaşlı ve engelli turizmi) süs bitkileri üretimi ve kivi üretimi olarak sayılabilir. Seracılık ve süs bitkileri üretimi, tarımsal üretimde sağladığı ekonomik girdi bakımından yüksek paya sahiptir.

Çınarcık ilçesi'nde ise temel geçim kaynağını turizm ve tarım oluşturmaktadır. Yerleşik alanlar dışındaki alanlar tarım arazileri ve zeytinlikler ile çevrilidir. Tarımsal üretimde zeytin, meyve süs bitkisi ekiminin yanı sıra kent merkezinde meyve ağaçları yetiştirilmektedir. Kent merkezinde sahil boyu yer alan ticaret alanları da kentin bir başka geçim kaynağını oluşturmaktadır.

Çınarcık ilçesi yazlık yerleşmelerin yoğun olduğu yerleşim merkezlerden biri olduğu için geçici konaklama yerlerinden çok, ikinci ev kullanımı ağırlık kazanmıştır. Bu nedenle, yazlık turizmin ilçe ekonomisinde yarattığı en büyük farklılık, ticaret ve hizmet sektörlerinin gelişmesi ve tarımsal ürünlere talebin artmasıdır. Bu talep doğrultusunda gerçekleşen turizme dayalı ev pansiyonculuğu, lokanta, eğlence yerleri, otel, motel gibi alanlar, Çınarcıklıların yoğun iş alanlarını oluşturmaktadır.

2.3. ULAŞIM AĞINDAKİ KONUMU

Yalova, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara bölgesinin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa (Orhangazi-Gemlik ve İznik İlçeleri) ve Gemlik körfezi yer almaktadır. Yalova ilinin kuzeyinden güneybatısına kadar olan sınırları Marmara Denizi ile çevrilmiştir.

Yalova ili, karayolu ve denizyolu ulaşım sistemlerine sahiptir. Yalova'dan Bursa ve Kocaeli illerine karayolu, İstanbul'a ise kara ve deniz yolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Yalova-Bursa bağlantısı ile İç Anadolu, Ege ve Akdeniz Bölgelerine geçiş yapılabilmektedir. Yalova-

Kocaeli bağlantısı ise karayolu Yalova'nın İstanbul ve İç Anadolu'ya açılan önemli bağlantılarından biridir.

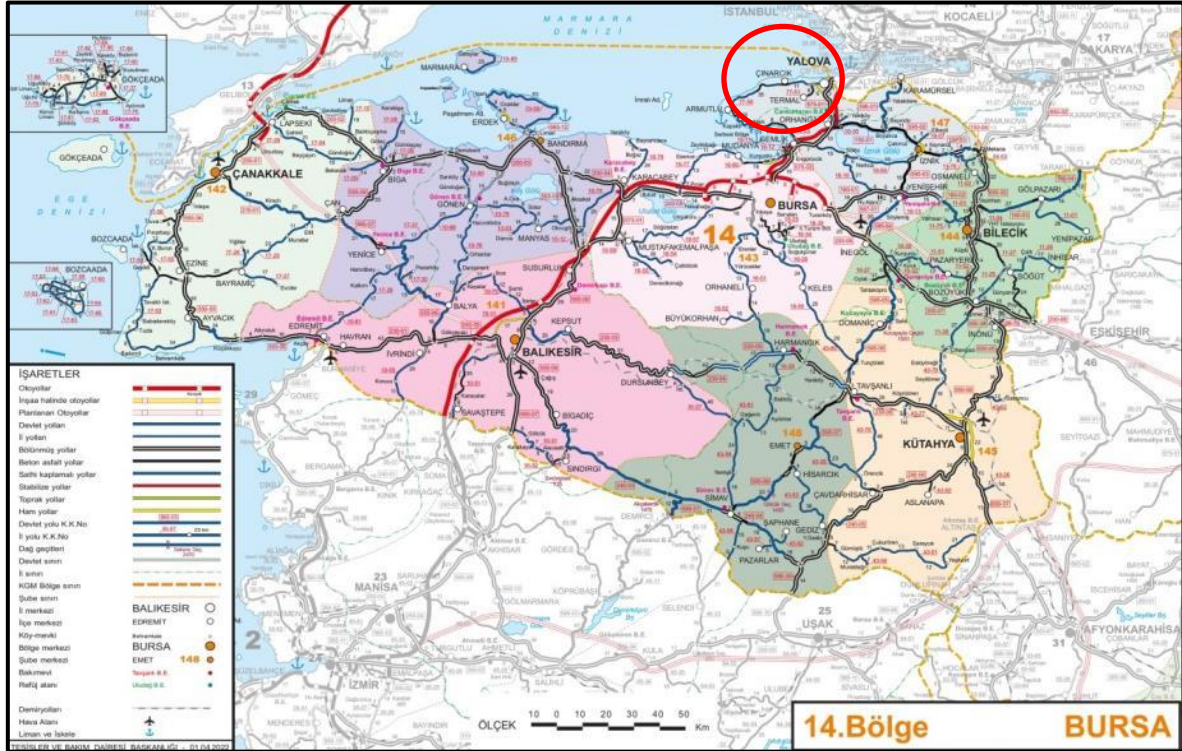
Şekil 2.5 Ülke Ulaşım Ağındaki Konumu



Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionImages/KGMimages/Haritalar/turistik.jpg>

Yalova, bir kıyı yerleşimidir. Bu sebeple denizyolu ulaşımı yapılabilmektedir. Yalova-İstanbul arasında yolcu ve yük taşımacılığı yapılmaktadır. Yalova-İstanbul arasında şehir hatları yolcu vapurları ve deniz otobüsleri ile sadece yolcu taşımacılığı gerçekleştirilirken, arabalı vapurlarla araç ve yolcu taşımacılığı, feribot seferleriyle ise yük, yolcu ve araç taşımacılığı yapılmaktadır.

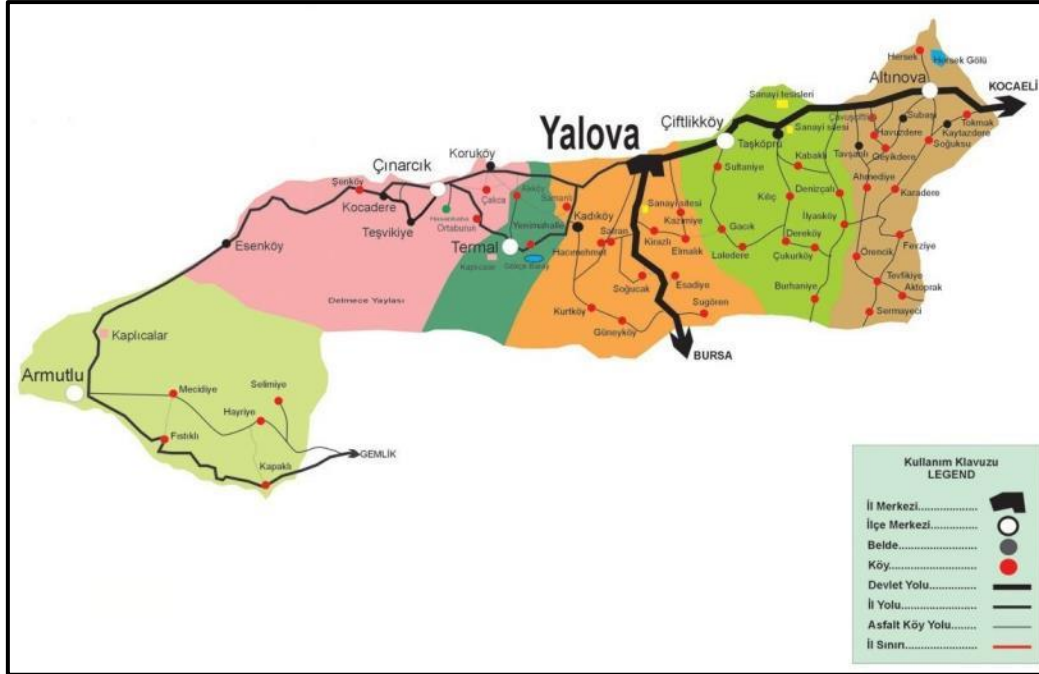
Şekil 2.6 Yalova İli, Ulaşım Ağındaki Yeri



Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionImages/KGMimages/Haritalar/b14.jpg>

Yalova ili'nin karayolu bağlantısıyla önemli merkezlere olan uzaklıkları; Bursa'ya 69 km, İstanbul'a 175 km, Kocaeli'ne 65 km, İzmir'e 191 km, Ankara'ya 405 km'dir. Denizyolu bağlantısıyla ise; Yalova-Yenikapı (hızlı feribot) 60 dakika, Yalova-Kartal (deniz otobüsü) 30 dakika, Yalova-Kartal (yolcu vapuru) 70 dakika'dır.

Şekil 2.7 Yalova İli, Ulaşım Yapısı



Kaynak: <https://www.ytso.org.tr/yalova-haritasi>

Yalova havayolu ulaşımına sahip değildir. Fakat Hava Harp Okulu'na ait olan ve Yalova-İzmit Karayolu üzerinde bulunan bir adet askeri havaalanına sahiptir.

Çınarcık'tan; Yalova ve Bursa'ya karayolu ile İstanbul'a deniz yolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Kış aylarında İstanbul'a ulaşımı Deniz İşletmelerine ait gemiler sağlamaktadır. Yaz aylarında artan nüfustan dolayı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin deniz otobüsleri de çalışmaktadır. İlçede, iskele ve balıkçı barınağı bulunmaktadır.

Planlama alanı olan Çınarcık ilçesi, Yalova merkez ile Armutlu ilçesi arasında kalmaktadır. Çınarcık-Yalova arası ulaşım, belediye otobüsleri ve minibüslerle sağlanmaktadır. Yalova merkeze 17 km, Altınova'ya 43 km, Armutlu'ya 35 km, Çiftlikköy'e 20 km, Termal'e ise 4 km uzaklıktadır.

3. KENTİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Yalova ili ve Çınarcık ilçesinin tarihine ilişkin bilgilere Yalova Valiliği, Yalova Belediyesi (Stratejik Plan), Yalova İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Çınarcık Kaymakamlığı ve diğer resmi internet sitelerinden elde edilen bilgilerden derlenerek hazırlanmıştır.

3.1. YALOVA İLİNİN KISA TARİHİ VE KENTİN GELİŞİMİ

Yörede yerleşimin Neolitik Çağda (M.Ö.8000–5.500) başladığı tahmin edilmektedir. Yalova'nın kuruluşu ile ilgili kesin bilgiler olmamakla beraber, M.Ö. 7. yüzyılda Trakya'dan

Küçük Asya'ya geçerek Marmara Denizi'nin doğusunda bir krallık kuran Bithynialılar (Bitinyalılar) tarafından bir yerleşim yeri olarak kurulduğu tahmin edilmektedir. M.Ö. 74'te Roma İmparatorluğu yönetimine giren yöre, M.S. 395 yılında Roma ikiye ayrılınca Doğu Roma yani Bizans İmparatorluğu sınırları içinde kalmıştır. Malazgirt Meydan Muharebesinin kazanılmasından sonra Selçuklu orduları Ege ve Marmara kıyılarına ulaştılar. 1075 yılında İzmit'i alarak başkent yapan Kutalmışoğlu Süleyman Şah kısa sürede Yalova, Karamürsel ve İzmit'i de alarak İstanbul kapılarına dayandı. Ancak 1086'da Süleyman Şah'ın ölümünden sonra başlayan Haçlı seferleri sırasında tüm bölgeyle birlikte Yalova'da büyük yıkıma uğramıştır. 27 Temmuz 1301 tarihinde yapılan Bafeus Muharebesinden sonra Yalova ve civarı kesin olarak Türk hâkimiyetine girmiştir.

Yalova 1867'de Bursa Merkez Sancağına bağlı bir kaza iken 1901'de bağımsız İzmit Sancağına bağlanmıştır. Kurtuluş Savaşı sırasında Yunan Askeri birliklerince işgal edilen Yalova, verdiği büyük mücadele ile 19 Temmuz 1921 tarihinde düşman işgalinden kurtulmuştur. Kurtuluş Savaşı sonrasında 19 Ağustos 1929 tarihinde ilk defa Yalova'ya gelen Atatürk, Termal'in yeniden ihya edilmesini sağlamıştır.

Yalova'yı adeta yazlık başkent yapan Atatürk'ün isteği üzerine 1930'da İstanbul ilçeleri arasına katılan Yalova, 1995 yılında ise İstanbul İli'nden ayrılarak müstakil il yapılmıştır. Yalova'nın, 5 Haziran 1995 tarih ve 550 sayılı Kanun Hükmündeki Kararnamenin, 6 Haziran 1995 tarih ve 22305 sayılı Resmi Gazetede yayınlanması ile il statüsüne kavuşması ile Yalova ilçesi Yalova İli'nin merkez ilçesi olmuştur (*Yalova Belediyesi Stratejik Plan, 2014*).

3.2. ÇINARCIK İLÇESİNİN KISA TARİHİ VE KENTİN GELİŞİMİ

Çınarcık İlçesinin bulunduğu topraklarda, milattan üç-dört bin yıl önce kurulmuş yerleşim merkezleri vardır. Bölgeye M.Ö. 1200 yıllarında Frigyalılar'ın, M.Ö. 700 yıllarında Kimmiryalı'ların akınından sonra, Bithynler'in bölgeye kendi adlarını verdiklerini ve tamamen egemen olduklarını görmekteyiz. Bu egemenlikten sonra Helenistik Devir'de M.Ö. 3. yüzyıl başlarında bağımsız bir krallık kurdukları görülmektedir. M.Ö. 74 yılında Bithynia kalıtım yoluyla Romalılara geçmektedir. Roma İmparatoru Constantinus zamanından kalma tarihi kalıntılara, Çınarcık ve köylerinde rastlamak mümkündür.

1325 yılında, Türklerin eline geçen Çınarcık, Kurtuluş Savaşı yıllarında üç defa işgal edilmiş ve en son 19.7.1921 tarihinde düşman işgalinden tamamen kurtarılmıştır. Cumhuriyet Dönemi'nde Çınarcık İstanbul'a bağlı bir köy iken 6 Haziran 1995'te İstanbul'un ilçesi olan Yalova'nın il olması üzerine, Çınarcık Yalova ilinin bir ilçesi olmuştur (*Çınarcık Belediyesi, 2022*).

4. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

4.1. SİT ALANLARI VE KORUNACAK YAPILAR

Çalışma alanı içerisinde herhangi bir sit alanı ve korunacak yapı olup olmadığı Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan alınan veriler doğrultusunda incelenmiştir. Yapılan incelemeler doğrultusunda;

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.06.2006 tarih ve 1556 sayılı kararı ile Çınarcık, Karpuzdere Mevkii'nde yer alan Roma dönemine ait Çınarcık-Teşvikiye Antik Su Sistemi "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescillendiği,

Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.11.2018 tarih, 3722-3725-3726-3727-3730-3734-3737-3738-3739-3741-3742 sayılı kararları ile Çınarcık, Köyiçi Mevkii'nde 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiş 11 adet yapı bulunduğu,

Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.11.2018 tarih, 3721 sayılı kararı ile Çınarcık, Köyiçi Mevkiinde yer alan Tarihi Çeşme ve Kanal Kalıntısı 2. grup korunması gerekli sivil mimari örneği olarak tescillendiği,

Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.11.2018 tarih, 3723 sayılı kararı ile Çınarcık, Köyiçi Mevkii'nde yer alan köprü 2. grup tarihi güney köprü olarak tescillendiği,

Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.04.2019 tarih, 4047 sayılı kararı ile Çalica Köyü, ada:168, "2,3" sayılı parsellerin bulunduğu alan "3. Derece Arkeolojik Sit" alanı olarak tescillendiği, tespit edilmiştir.

Bu alanlara ilişkin ilgili resmi yazı ve sit alanlarını gösterir harita **Ek 1** ve **Ek 2** de verilmiştir.

4.2. JEOMORFOLOJİK VE TOPOĞRAFİK EŞİKLER

Yalova ilinin kuzeyinden güneybatısına kadar olan sınırları Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Kıyılar girintili-çıkıntılı bir özellik göstermemektedir.

Yalova'nın üzerinde yer aldığı Bozburun Yarımadası'nın en önemli yükseltisini Samanlı Dağları oluşturmaktadır. Dağlık alan, doğuya doğru uzandıkça yerini ovalık alanlara terkeder.

Yalova, doğu kıyılarındaki düzlükler dışında dağlık bir araziye sahiptir. Bir çok tepelerin bulunduğu bu dağlık arazide en yüksek tepe 987 m. Yüksekliği olan Dumanlı Tepe'dir. Dumanlı Tepe, Samanlı Dağları'nın en yüksek yeri olup, Laledere Köyü'nün güneyindedir.

Önemli yükselteri, Dumanlı Tepe (987 m.), Taz Dağı (922 m.), Manastır Tepe (892 m.), Karlık Dağı (888 m.), Kolaçan Tepe (868 m.), Samanlı Dağı (867 m.), Erikli Tepe (838 m.), Çakıllı Tepe (692 m.), Katırlı Tepe (683 m.), Kale Tepe (683 m.)'dir.

Yörenin güneyi, batıdan doğuya doğru, İzmit-Sapanca arasında Kocaeli sıradağlarıyla birleşen Samanlı Dağları'yla kaplanmış durumdadır. Yalova'nın güney sınırları, Gemlik Körfezi ile Yalova arasını dolduran bu dağlar yörenin kuzey yamaçlarından geçer.

Samanlı Dağları, Yalova'nın batı sınırında daha düşük yükselterler oluşturmaktadır. Samanlı Dağları'ndan beslenerek kuzeye doğru inen akarsuların yönü denize doğrudur. Bu sularla beslenen kıyı ovaları, il tarımı açısından çok önemlidir.

Yalova ili, verimli ve bereketli ovalara sahiptir. Bu ovalar, akarsular boyunca uzanmakta olup, çevrelerinde tarım ve ziraat yapılmaktadır. Önemli ovaları, Kadıköy Ovası, Samanlı Ovası, Kocadere Ovası, Kuru Ovası, Taşköprü Ovası'dır.

Yalova'nın Kocadere Köyünün güneyinde Delmece Yaylası çevrelerinde Dipsiz Göl adıyla bir krater gölü ve ildeki barajla oluşan Gökçe Baraj Gölü bulunmaktadır. Ayrıca, Hersek'teki Hersek Gölü'nde ildeki en önemli göllerden birisidir.

Yalova'nın dağlık bir alana sahip olması, bir çok dere ve dereciklerin oluşmasına neden olmuştur. Bu derelerin çoğunda yazın su bulunmaz. Sadece Safran ve Samanlı derelerinde bulunur.

Önemli akarsuları, Kılıçderesi (Çiftlikköy İlçesi), Balaban Dere (Merkez İlçe), Karpuzdere (Çınarcık İlçesi), Kocadere (Çınarcık İlçesi), Kuru Deresi (Termal İlçesi), Lale Dere (Çiftlikköy İlçesi), Safran Deresi (Merkez İlçe) Samanlı Deresi (Merkez İlçe), Sarısu Deresi (Armutlu ilçesi), Selimandıra Deresi (Merkez İlçe), Sultaniye Deresi (Merkez İlçe), Uzun Dere (Armutlu İlçesi), Yaman Dere (Armutlu İlçesi).

Marmara Bölgesi'nde, Yalova İline bağlı bir ilçe olan Çınarcık, doğusunda Termal, güneyinde Bursa ve Armutlu, kuzey ve batısında Marmara denizi ile çevrilidir.

Alanın üzerinde yer aldığı Samanlı dağları Kuzey Anadolu dağlarının batıya doğru alçalan bir uzantısı şeklinde olup, Armutlu yarımadası üzerinde bulunur.

Marmara kıyı şeridi üzerinde yer alan ilçede Paşa Limanı Burnu, Kocadere Burnu, Dikilitaş Burnu, Dermaz Burnu ve Baba Burnu, Mersin Burnu, Kalem Burnu, Çalıvere Burnu bulunmaktadır. Ayrıca Osman Uçuğu Koyu ve Engerek Koyu ilçenin iki önemli koyudur. İlçenin güneyi ve batısı Teşvikiye Dağları ile engebelenmiştir (Çınarcık Belediyesi, 2022).

Çalışma alanında topoğrafik eğim %0-10, 10-20, 20-30 arasında değişmektedir. Rakım 0-285 m arasında değişim göstermektedir. Yamaç eğimleri kuzeyden güneye doğru artmaktadır.

4.3. İKLİM

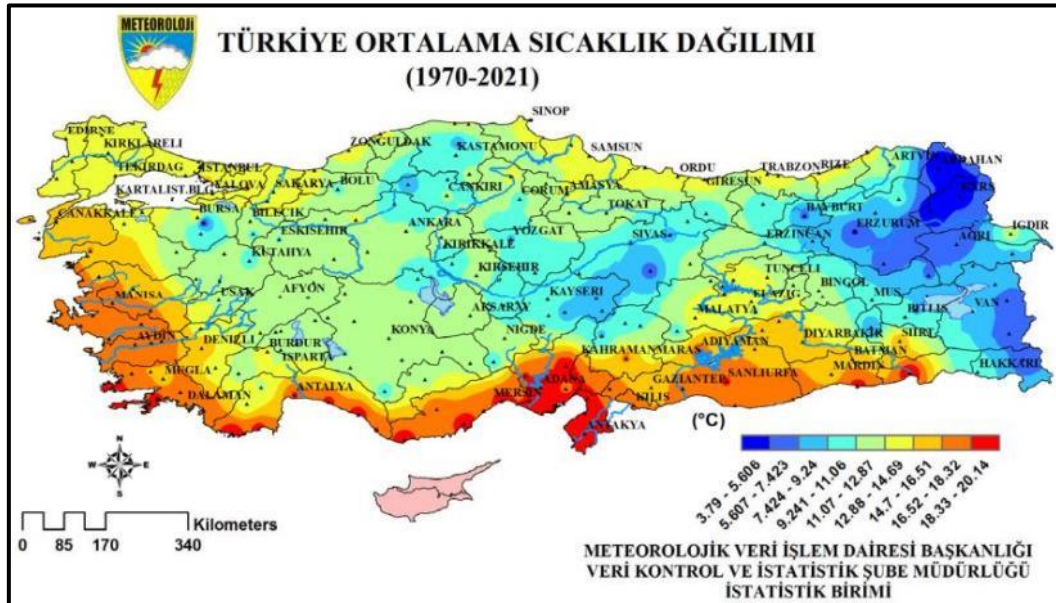
Marmara bölgesinin doğusunda yer alan Yalova ilinin iklimi, Makro-klima tipi olarak; Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. Yalova iklimi, kimi dönemlerde karasal iklim özelliklerini yansıtmaktadır. Yalova bölgesinde kuzeyden ve güneyden gelenlerle, sakin nitelikli olmak üzere başlıca üç tür hava akımı egemendir. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır (Yalova Belediyesi Stratejik Plan, 2016). Yalova İlinde ortalama rüzgar hızı 1,8 m/sn, hakim rüzgar yönü kuzeydoğu'dur.

Planlama alanının bulunduğu Çınarcık İlçesi de coğrafi ve iklimsel açıdan il geneli ile benzer özellikler taşımaktadır.

4.3.1. Sıcaklık

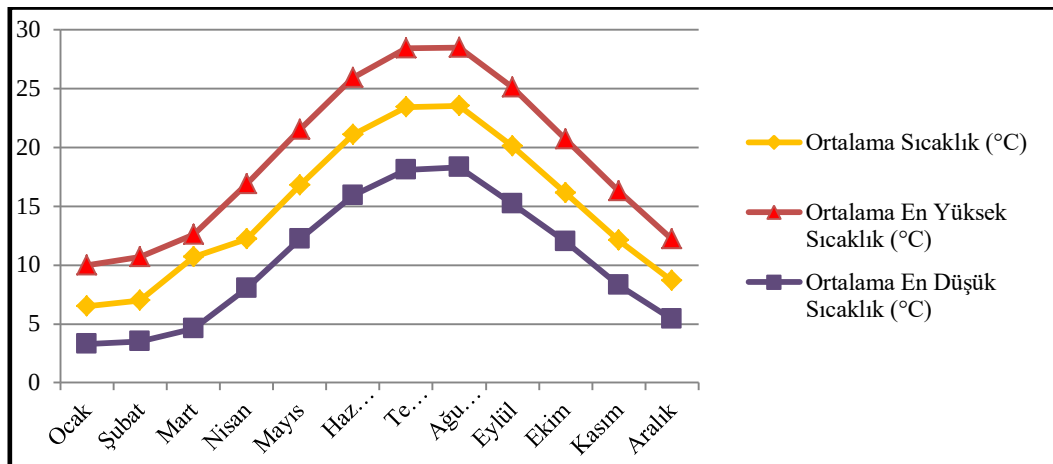
Güneşlenme ve yükselti ile ilişkili olan sıcaklık dağılımı, Türkiye'deki yıllık ortalama sıcaklık dağılımı haritası üzerinden Yalova İli dikkate alınarak incelendiğinde; Marmara Bölgesi içinde yer alan ilin genellikle bölgedeki benzer sıcaklık karakteristiğine (12,88-14,69°C) sahip olduğu görülmektedir (Şekil 4.1).

Şekil 4.1 Türkiye’deki Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılımı (°C)



Kaynak: Meteroloji Genel Müdürlüğü, 2021

Şekil 4.2 Yalova İli 1931-2021 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)



Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü Verileri, 2021

Yalova İli'nde 1931-2021 yılları arasında tespit edilen aylık sıcaklık ortalamaları incelendiğinde; En düşük sıcaklık ortalamasının Ocak ayında 3.3°C olduğu, en yüksek sıcaklık ortalamasının Ağustos ayında 28.5°C olduğu tespit edilmiştir. 1931-2021 yılları arasında Yalova ilinin yıllık ortalama sıcaklık değerinin ise 14,7°C olduğu tespit edilmiştir (Tablo 3.1) (Şekil 4.2).

Tablo 4.1 Yalova İli 1931-2021 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)

Aylar	Ortalama Sıcaklık (°C)	Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)
Ocak	6.5	10	3.3
Şubat	7	10.7	3.5
Mart	10.7	12.6	4.6
Nisan	12.2	16.9	8
Mayıs	16.8	21.5	12.2
Haziran	21.1	25.9	15.9
Temmuz	23.4	28.4	18.1
Ağustos	23.5	28.5	18.3
Eylül	20.1	25.1	15.2
Ekim	16.1	20.7	12
Kasım	12.1	16.3	8.3
Aralık	8.7	12.2	5.4
Ortalama	14.7	19.1	10.4

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü Verileri, 2021

4.3.2. Yağış

Marmara ve Ege Bölgesi'ndeki yükseltilerin diğer bölgelere göre daha düşük olması, sıradağların Ege Denizi'ne dik uzanması ve nemli havanın iç kesimlere nüfuz edebilmesi sebebiyle bu bölgelerde görülen yağış miktarı diğer bölgelere nazaran daha azdır ve bölgenin ortalama yağış miktarı (1,000.1-1,000, 1,000.1-1,200 mm) aralığında değişmektedir (Şekil 4.3). Marmara Bölgesi'nde yer alan Yalova İl'inde ise yıllık ortalama yağış miktarı (1970-2021 yıl aralığı için) 600.1-800 mm ve 1.000-1.2000 mm arasındadır (Şekil 4.3).

Şekil 4.3 Türkiye'de Yıllık Ortalama Yağış Dağılımı(mm)



Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü Verileri, 2021

4.3.3. Rüzgar

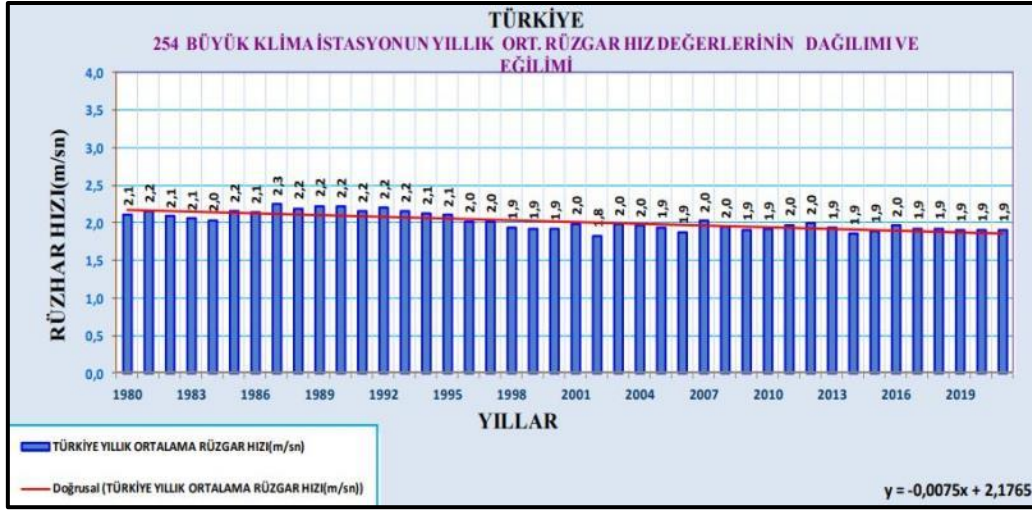
2013-2021 yılları arasında Türkiye ortama rüzgâr hızı 1,9 m/sn'dir (Şekil 4.4). Yalova'da ortalama rüzgar hızı 1.82 m/sn, hızlı esen rüzgar ise kuzeybatıdır. Yalova bölgesinde kuzeyden ve güneyden gelenlerle, sakin nitelikte olmak üzere üç tür hava akımı egemendir.

Şekil 4.4 Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)



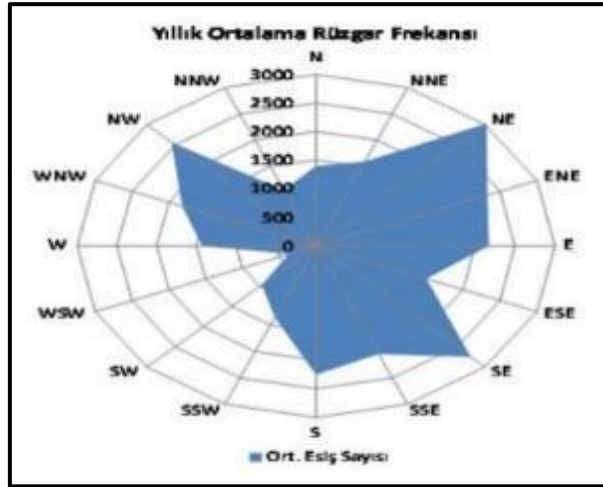
Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü Verileri, 2021

Şekil 4.5 Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)



Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü Verileri, 2021

Şekil 4.6 Yalova rüzgar esiş yönü



Kaynak: Kazel, 2014

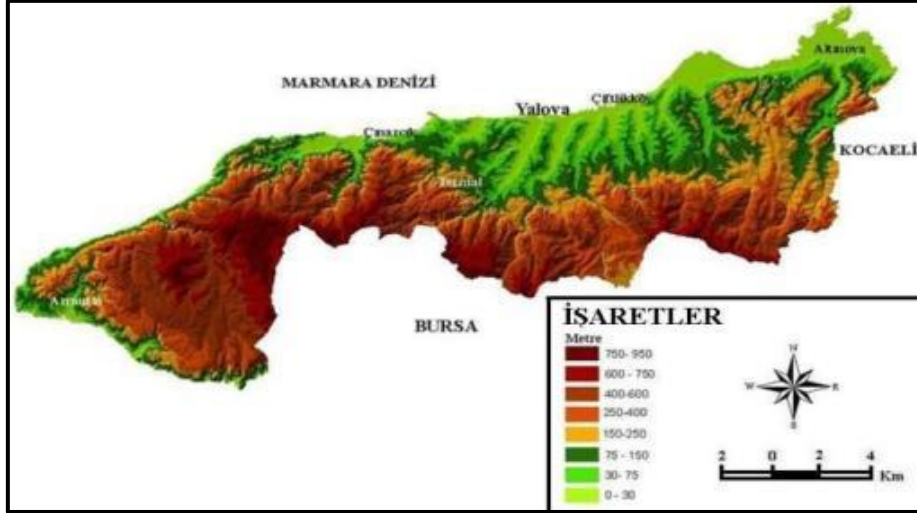
İl'de Poyraz, Karayel, Lodos ve Gündoğusu rüzgarları görülmektedir. Daha çok denizel kuzey sektörlü rüzgârlar etkili olmaktadır. Bu, şehrin nemli bir sıcaklık düzeyinde kalmasını sağlamaktadır. Yalova'da rüzgâr esiş şekli, yaz-kış ve gece-gündüz sıcaklık farklılıklarından dolayı denizden karaya ve karadan denize doğru gerçekleşmektedir. Sürekli bir hava akımı meydana gelmesi, şehirde temiz bir havanın olmasına da zemin hazırlamaktadır (Kazel, 2014).

4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Yalova ilinin kuzeyinden güneybatısına kadar olan sınırları Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Kıyılar girintili çıkıntılı bir özellik göstermez.

İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Samanlı dağlarının kuzey ve güneyinde vadi içlerinde bulunan makiler, bu kütlenin etekleri boyunca kesintili şeritler ve parçalar halinde bulunurlar. Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsü ile kaplıdır. Ormanlar ilin yaklaşık %5'ini kaplar. Ormanlık alanlarda genellikle kayın, meşe, gürgen, kızılcık, kestane ve ıhlamur ağaçları görülür (Yalova Belediyesi Stratejik Plan, 2014).

Şekil 4.7 Yalova İli'nin Fiziki Haritası ve Yükseklik Kademelenmesi



İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsüyle kaplıdır. Ormanlar il yüzölçümünün %58'ini kaplamaktadır. Armutlu Yarımadası'nın orta kısımları daha çok meşe ağaçlarının hâkim olduğu bir ormanlık alana sahiptir.

4.5. JEOLJİK DURUM

Yalova İl'inin jeolojik yapısı paleozoik ve mezozoik yaşlı tortul tabaklardan oluşmaktadır. Hafif metamorfize olmuş, genellikle geçirimsiz olan bu yapı bazen sert, bazen çatlaklı kalkerleri kapsamaktadır. Kıyılar alüvyal ve genç alüvyal, yamaçlar kireçli rendzina, orman ve makilikler kireçsiz kahve renkli orman toprakları ile kaplıdır. Planlama alanının tamamı 1. derece deprem bölgesi sınırları içindedir ve ülkenin en önemli aktif faylarından olan "Kuzey Anadolu Fay Zonu" içerisinde yer almaktadır.

29.04.2019 tarihinde Yalova Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmış olan Yalova İli Çınarcık İlçesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'na Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. **"İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"** Sonuç ve öneriler kısmı aşağıda aynen verilmiştir.

4.5.1. Sonuç ve Öneriler

1- Bu çalışma; Yalova ili, Çınarcık ilçesi, 45 adet 1/1.000 ve 5 adet 1/5000 ölçekli hâlihazır haritalarda sınırları verilen yaklaşık 762 hektarlık alanın İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Çalışması olup, çalışılan alanların jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde

edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2- Bu çalışma Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesinde atıfta bulunduğu 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelgesinde belirtilen Planlamaya esas Jeolojik-jeoteknik etüt çalışmalarına ait olan Format-3'e göre belirtilen şekilde hazırlanmıştır.

3- İnceleme alanı içerisinde 29.09.2018 ile 21.11.2018 tarihleri arasında derinlikleri 15-33 m toplam 1523 m olan 77 adet sondaj yapılmıştır. Jeofizik çalışma olarak 60 adet Sismik kırılma, 60 adet MASW, 23 hat boyunca ERT ve 60 adet Mikrotremör çalışması gerçekleştirilmiştir. Laboratuvar çalışmaları kapsamında arazide yapılan sondaj çalışmalarından zemin alınan örselenmiş (SPT) ve örselenmemiş (UD) numuneleri Zemin ve Kaya Laboratuvarı'na sevk edilerek deneylere tabii tutulmuştur. Morfolojik, jeolojik, jeofizik, jeoteknik ve paleosismolojik veriler ile jeolojik afet tehlikesi birlikte değerlendirilerek, inceleme alanının 1/5.000 ölçekli eğim, mühendislik-jeoloji ve 1/1000-1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritası yapılmış ve tüm bu verileri içeren imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır.

4- Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmaktadır. İnceleme alanında tek ve çok katlı yapılar bulunmaktadır.

5- İnceleme alanı için daha önce 25.09.2008 tarihinde Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda “eğimin yüksek olduğu, heyelanların gözlemlendiği, vadi yamaçları ile belediye çöp alanları, kalınlığı belirlenemeyen kontrolsüz dolgu alanları “Uygun olmayan alan olarak değerlendirilmiştir.

6- Yalova İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nden alınan 02.08.2017 tarih ve 116889 sayılı yazıda belirtildiği üzere; 7269 sayılı Afet yasasına göre, Hasanbaba mahallesinde ilki; 02.06.1998 tarih ve 11456 sayılı, ikincisi ise 09.12.2016 tarih ve 4668 sayılı Bakanlar Kurulunca Afete Maruz Bölge Kararı alınmış yerler bulunmaktadır (EK-10).

7- İnceleme alanında taşkın alanı bulunmamakla birlikte, sit alanı kararı bulunmakta olup ilgili resmi yazısı EK-9'da verilmiştir. Ayrıca inceleme alanındaki taşkın su baskını sit alanı koruma bölgeleri için planlama öncesi DSİ vb. ilgili kurum görüşleri alınmalı ve bu görüşler doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

8- İnceleme alanını da kapsayan, MTA tarafından 1/25 000 ölçekli jeolojik çalışma yapılmış olup inceleme alanı ve çevresinin genel jeoloji çalışmalarında bu haritalardan da faydalanılmıştır.

9- İnceleme alanında topoğrafik eğim %0-10,10-20,20-30 arasında değişmektedir. Rakım 0-285 m arasında değişim göstermektedir. Yamaç eğimleri kuzeyden güneye doğru artmaktadır.

10- Çalışma alanı, yapılan arazi çalışmaları (sondaj), gözlemleri ve deneyleri ile derlenen jeolojik literatür çalışmaları ışığında, Dolgu (Qd), Yamaç molozu (Qym), Alüvyon (Qal), Sarısu formasyonu (Ts), Yalakdere Formasyonu (Ty) ve Yalakdere Formasyonu kireçtaşı üyesi (Tyk) ile temsil edilmektedir.

11- Laboratuvar çalışmaları kapsamında arazi çalışmalarından alınan SPT ve UD deney örnekleri üzerinde zeminin indeks-fiziksel-mekanik ve mühendislik parametrelerini belirlemeye yönelik deneyler yapılmıştır. Qal ;(Leonards 1972) e göre az plastik ve plastik, Kuru dayanım düşük-orta; Ts rezidüeli ; Leonards 1972'e göre az plastik ve plastik, Kuru dayanım düşük-orta; Ty; (Leonards 1972) e göre az plastik ve plastik, Kuru dayanım düşük-orta; Ty-kçt rez. ;(Leonards 1972) e göre az plastik ve plastik, Kuru dayanım düşük-orta; Qym;(Leonards 1972) e göre az plastik ve plastik, Kuru dayanım düşük-orta özelliktedir. Yine Qal; sert-çok sert kıvamlılık indisine; Ts rezidüeli, sert-çok sert kıvamlılık indisine; Ty; sert, çok sert, sıkı kıvamlılık indisine; Ty-kçt rez.; çok sert kıvamlılık indisine; Qym; sert-çok sert kıvamlılık indisine sahiptir. Bununla birlikte Qal; orta,yüksek sıkışabilirlik; Ts rezidüeli; düşük, orta ,yüksek sıkışabilirlik ; Ty ; düşük, orta ,yüksek sıkışabilirlik; Ty-kçt rez.; düşük, orta ,yüksek sıkışabilirlik; Qym; düşük, orta ,yüksek sıkışabilirlik özelliğindedir. Kohezyonlu zeminler SPT sayılarına göre yumuşak, orta, katı, çok katı, sert kıvamlıdır. İnceleme alanında GM,GW, SM, SC ,SP türü zeminler yer almakta olup Kohezyonsuz zeminlerin SPT sayılarına göre çok gevşek, gevşek, orta, sıkı, çok sıkı nispi yoğunluğa sahiptir.

12- Nokta yükleme deneyi sonuçlarına göre; Yalakdere formasyonu kireçtaşı üyesi çok düşük-orta-yüksek-çok yüksek, Yalakdere formasyonu düşük, Sarısu formasyonu ise çok düşük-düşük-orta-yüksek-çok yüksek dayanımlıdır. Tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonuçlarına göre; Yalakdere formasyonu kireçtaşı üyesi; çok düşük, Sarısu formasyonu; çok düşük dayanımlıdır. RQD % tanımlamasına göre; Sarısu formasyonuna ait birimler çok zayıf-zayıf-orta, Yalakdere Formasyonu Kireçtaşı Üyesine ait birimler çok zayıf kaya kalitesine sahiptir.

13- SPT ve Vs30 değerlerine göre yerel zemin sınıfı TBDY 2018'e göre aşağıda topluca verilmiştir.

Alüvyon (Qal) :ZC-ZD-ZE

Sarısu Formasyonu (Ts): ZC-ZD

Yamaç Molozu (Qym): ZC-ZD

Yalakdere Formasyonu (Ty):ZC-ZD

Yalakdere Formasyonu Kireçtaşı Üyesi (Tyk): ZD-ZC

14- Konsolidasyon deneyine göre yapılan hesaplamalarda killerde 4,44-7 cm oturma belirlenmiş olup Tablo 9.33 e göre müsaade edilebilir sınırlar içindedir.

İnceleme alanında SPT ye göre yapılan hesaplamalarda Alüvyonlarda 15 cm oturma belirlenmiş olup radye temellerde müsaade edilenilir sınırlar haricindedir.

15- Alüvyon birimler; likit limit değerleri 33-63 aralığında olduğundan şişme derecesi (Chen, 1975) 'e göre -orta-yüksek-çok yüksektir. Plastisite İndisi değerleri 13-33 olduğundan (Holtz ve Gibbs, 1956) e göre yüksek-orta şişme derecesine sahiptir. Yalakdere formasyonu; likit limit değerleri 27-63 aralığında olduğundan (Chen, 1975) 'e göre düşük-orta-yüksek – çok yüksek şişme derecesine sahiptir. Yalakdere formasyonu; Plastisite İndisi değerler 10-32 olduğundan (Holtz ve Gibbs, 1956) e göre orta-yüksek şişme derecesine sahiptir. Sarısu Volkanitleri rezidüeli; likit limit değerleri 27-54 aralığında olduğundan (Chen, 1975) 'e göre düşük-orta-yüksek şişme derecesine sahiptir. Sarısu Volkanitleri rezidüeli; Plastisite İndisi değerleri 11-28 olduğundan (Holtz ve Gibbs, 1956) e göre orta-yüksek şişme derecesine

sahiptir. Qym: likit limit 31-62 orta –yüksek –çok yüksek şişme derecesine, Plastisite İndisi değerleri 12-32 olduğundan (Holtz ve Gibbs, 1956) e orta-yüksek şişme derecesine sahiptir.

16- İnceleme alanında yapılan bazı sondajlara göre su seviyesi 0,5-10 m arasında değişmektedir. Bu suların akifer oluşturacak nitelikte olmadığı, sızıntı sular olduğu düşünülmektedir.

17- Çınarcık ilçesinde yer alan yaklaşık 762 Hektar büyüklüğündeki alanın yüzey faylanma tehlikesi ve paleosismolojik açıdan yerleşime uygunluk değerlendirmesi, Ayzemin Müh. San. ve Tic. Ltd. Şti. adına, İstanbul Üniversitesi-Cerrahpaşa Mühendislik Fakültesi Jeoloji Mühendisliği Bölümü Genel Jeoloji Anabilim Dalı, Dr. Öğretim Üyesi İsak YILMAZ tarafından gerçekleştirilmiştir. 17-19 Ocak ve 02-03 Şubat 2019 tarihlerinde gerçekleştirilen saha çalışmaları ile proje alanı ve yakın civarının jeolojisi, stratigrasi ve jeomorfolojisi incelenmiş, alanı kat eden KD uzanımlı fay hattı belirlenmiş, özellikle bu fay hattı boyunca detaylı jeoloji haritası oluşturulmuştur. MTA tarafından yayınlanmış olan 1:250.000 ölçekli Bursa (NK 35-12) pafta no'lu yenilenmiş diri fay haritasına göre (Emre ve diğ. 2013) olası Kuvaterner fayı veya çizgisellik olarak belirtilen ve Çınarcık Merkez yerleşim alanını kıyıya yakın kat edip Teşvikiye Beldesi kuzeyinden Kocadere Köyü'ne değin uzanan çok parçalı fay hattının geometrisi ve morfolojik izleri, oluşturulan yüksek çözünürlüklü sayısal modeller ve uydu görüntülerinden incelenmiş, paleosismolojik kazıların olası yerleri için, oluşturulan jeoloji haritasından yararlanılarak Holosen mostralarını kat ettiği bölgeler belirlenmiştir. Yapılan saha çalışmaları ile fay geometrisi ve aktivitesini yansıtabilecek, hatta dik yönde sınırlı sayıdaki uygun alanlardan, Belediyenin ilgili birimleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü Yerbilimsel Etüd Daire Başkanlığı temsilcisi nezaretinde, 4 ayrı yerde kazı yapılabilmüş, fay hattına denk gelen bir yerde ise Belediyenin açmış olduğu yol yarması kullanılarak toplamda 5 farklı lokasyonda duvar temizlikleri gerçekleştirmiş, paleosismolojik loglamaları yapılmıştır.

Tarihsel veya aletsel dönemde gerçekleşmiş ve yüzey kırığı oluşturmuş bir deprem kaydı bulunmayan, morfolojisi ile belirgin bu hatta 1, 3 ve 5 numaralı hendeklerde Holosen dönemi çökel birimleri içinde fay izi görülememiştir. 2 ve 4 numaralı hendeklerde ise Paleojen flişlerini kat eden faylar gözlenmiş olup, gözlenen fay kırıklarının üstteki genç çökeller ve toprak örtüde her hangi bir devamlılığı saptanamamıştır. Holosen'deki aktivitesine ait net bir veri gözlenmeyen bu fayların oluşum dönemine dair, kırıkları oluşturan depremler hakkında kesin zaman belirtmek mümkün görünmemektedir.

Elde edilen veriler doğrultusunda Paleosismolojik kazılarda Holosen dönemi tektonik deformasyona işaret edebilecek herhangi bir yüzey kırığı verisi ya da değişime rastlanmamış olup, çalışılan alanda yüzey faylanmaları tehlikesine dair bir tampon bölge oluşturmaya gerek olmadığı sonucuna varılmıştır.

18- C-C' hattı boyunca yapılan stabilite analizlerinde depremli durumda $F_s < 1,0$ olarak hesaplanmıştır. Ancak inceleme alanında heyelan tehlikesi taşıyan alanların belirlenmesinde; stabilite analizlerinden elde edilen verilerle birlikte, bölgedeki jeolojik birimlerin yanal ve düşey dağılımları ile mevcut heyelanların topoğrafyadaki izleri de esas alınmıştır.

19- İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondaj, jeofizik çalışmaları, laboratuvar deneyleri ile inceleme alanını etkileyebilecek jeolojik tehlikeler ve yerel

zeminlerin mühendislik özelliklerini incelenerek yapılan jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucunda yerleşime uygunluk açısından 6 kategoride değerlendirilmiştir..

İnceleme alanı yerleşime uygunluk bakımından Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1), Önlemlili Alan 5.2 (ÖA-5.2), Önlemlili Alan 2.1.A (ÖA-2.1A), Önlemlili Alan 2.1.B(ÖA-2.1.B),Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE) ve Uygun Olmayan Alanlar-2.1(UOA-2.1) olmak üzere 6 bölümde değerlendirilmiştir. Ayrıca inceleme alanında afete maruz bölge bulunmaktadır

ÖNLEMLİLİ ALAN 5.1(ÖA-5.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR

Bu alanlar, çoğunlukla sahil kesiminde bulunan alüvyon birimlerle denize dökülen akarsulara drenaj görevi yapan dere yataklarında oluşan alüvyon birimler ile yamaç molozlarından ibarettir. Topografik eğim % 0-10 arasındadır. Bu alanlardaki alüvyon birimler genel olarak; düşük-orta yüksek plastisitelidir. Orta sıkı-sıkı-çok sıkı çakıl ve kum litolojiden oluşmuştur. Katı-çok katı sert kıvamdadır. Yapılaşmaları etkileyecek derecede kayda değer sıvılaşma tehlikesi taşımamaktadır. Yamaç molozları; $14 < SPTN_{30ort.} < Refü$, katı,çok katı, sert kıvamda ve düşük, orta , yüksek sıkışabilirlik özelliğindedir .Yamaç molozlarında 0,6-2 cm oturma beklenmektedir. Alüvyonlar ve yamaç molozları yanal ve düşey yönde değişiklik göstermektedir. Bu alandaki alüvyon birimler, yanal ve düşey yönde göstereceği litolojik değişimlere ve YASS seviyelerine bağlı şişme oturma ve taşıma gücü riski taşıyabilir. Bu nedenle bu alanlar ÖA-5.1. Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında (ÖA-5.1) sembolü ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Parsel bazlı temel ve zemin etüt raporlarında temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) ile sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

- Yapı yüklerinin taşıtılacağı alüvyon birimlerin şişme oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma tahkikleri projeye esas teşkil edecek zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Bu kapsamda tespit edilecek sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

- Yüzey ve yeraltı sularının yapılaşmaya yönelik olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak amacıyla, uygun drenaj sistemleri yapılaşma öncesi yapılmalıdır.

- Yapılaşma esnasında gerçekleştirilecek her türlü kazı, çevre binaların ve yolların güvenliğini sağlayacak şekilde gerçekleştirilmelidir.

- İnşaat aşamasında açığa çıkacak şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- İnceleme alanının etrafındaki yol, bina, kendi ve komşu parsel güvenliği inşaat kazısı öncesi sağlanmalıdır.

- İnceleme alanında kontrolsüz dolguların varlığı gözlenmiş olup parsel bina bazlı yapılacak temel ve zemin etüt raporlarında dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, bu birim kaldırılmalı veya yapı yükleri bu birim altında bulunan jeolojik birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

- Heyelanın meydana geldiği alanın kuzeyindeki Poyraz caddesinin alt kotlarındaki istinat yapılarının bir kısmı heyelan sonucunda ötelendiği ve bir kısmının yıkıldığı

görülmüştür. Bu alanda Badem sokaktan Papatya sokağına kadar olan bölümde istinat yapılarının Belediyesi tarafından yeniden yapılması gerekmektedir.

- Yapılaşmalarda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

ÖNLEMLİ ALAN 5.2(ÖA-5.2): DOLGU ALANLAR

Bu alanlar, kalınlıkları 2- 10 metreye kadar ulaşan kontrolsüz dolguları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kontrolsüz dolgu kalınlığının fazla olması nedeniyle, Ö.A.5.2 Dolgu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında (ÖA-5.2) sembolü ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

Parsel bazlı temel ve zemin etüt raporlarında temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) ile sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

- Parsel-bina bazlı temel ve zemin etütlerinde dolgu birimin kalınlığı ve yayılımı belirlenmelidir.

- Yapılar asla dolgu birimler üzerine oturulmamalıdır.

-Yapı yüklerinin taşıtılacağı jeolojik birimlerin şişme oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma tahkikleri projeye esas teşkil edecek zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Bu kapsamda tespit edilecek sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

- Yüzey ve yeraltı sularının yapılaşmaya yönelik olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak amacıyla, uygun drenaj sistemleri yapılaşma öncesi yapılmalıdır.

- Yapılaşma esnasında gerçekleştirilecek her türlü kazı, çevre binaların ve yolların güvenliğini sağlayacak şekilde gerçekleştirilmelidir.

- İnşaat aşamasında açığa çıkacak ve mevcut şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- İnceleme alanının etrafındaki yol, bina ,kendi ve komşu parsel güvenliği inşaat kazısı öncesi sağlanmalıdır.

- Yapılaşmalarda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

ÖNLEMLİ ALAN 2.1(ÖA-2.1-A): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR

Bu alanların jeolojisini Yalakdere Formasyonu,Yamaç molozları ile Sarısu Formasyonu ve bunların rezidüelleri oluşturmaktadır. Yalakdere Formasyonu; yer yer kireçtaşı ara seviyeli, çakıllı, kumlu, siltli ve killi seviyeler ile Yalakdere Formasyonunun kireçtaşı üyesi oluşturmuştur. Topografik eğim genellikle % 10 üzerindedir.Çakıllı ve kumlu seviyeleri, genelde sıkı-çok sıkı olup plastik değildir. Siltli ve killi seviyeleri ise, genelde katı-çok katı ve sert kıvamda, düşük-orta ve yüksek plastisitelidir. Sarısu Formasyonu; Genelde aglomera ve tuf litolojidedir. Yer yer kireçtaşı-çakıl kum-silt-kil ara seviyeleri içermektedir. Aglomera ve tuf kaya birimler genelde zayıf ve çok zayıf dayanım ile orta ve yüksek ayrılmış durumundadır. Bu alanlarda; Aktivitesini devam ettiren derin kayma yüzeyli bir heyelan

mekanizması beklenmemekle birlikte derinlikleri genelde 3-5 metre arasında ve kademeli olarak gelişen fosil heyelanlar mevcuttur. Bundan sonra olacak heyelanların da rezidüel zon içerisinde gelişebileceği ve bu heyelan kayma derinliklerinin 5-6 metreyi geçmeyeceği düşünülmektedir. Bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar (Ö.A.2.1-A.) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar –A olarak değerlendirilmiş ve 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında (ÖA-2.1-A) sembolü ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Parsel bazlı temel ve zemin etüt raporlarında temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü vb) ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

- Yapı parselini etkileyecek heyelan mekanizmasını ortaya koyacak şev stabilite analizleri ile yapı yüklerinin taşıtılacağı jeolojik birimlerin şişme, oturma ve taşıma gücü tahkikleri projeye esas zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Bu kapsamda karşılaşılabilecek stabilite sorunları ile şişme, oturma ve taşıma gücü sorunlarına yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

- Parsel bazındaki temel ve zemin etütlerinde şev stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

- Yüzey ve yeraltı sularının yapılaşmaya yönelik olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak amacıyla, uygun drenaj sistemleri yapılaşma öncesi yapılmalıdır.

- Yapılaşma esnasında gerçekleştirilecek her türlü kazı, çevre binaların ve yolların güvenliğini sağlayacak şekilde gerçekleştirilmelidir.

- İnşaat aşamasında açığa çıkacak ve mevcut şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- İnceleme alanının etrafındaki yol, bina ,kendi ve komşu parsel güvenliği inşaat kazısı öncesi sağlanmalıdır.

- İnceleme alanında kontrolsüz dolguların varlığı gözlenmiş olup parsel bina bazlı yapılacak temel ve zemin etüt raporlarında dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, bu birim kaldırılmalı veya yapı yükleri bu birim altında bulunan jeolojik birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

- Yapılacak yapılar ve planlanacak yapı yükleri de dikkate alınarak yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- İnceleme çok yakın mesafelerde çok katlı yapılar yer aldığından her türlü kazı öncesi olabilecek stabilite sorunlarını bertaraf etmek için gerekli iksa önlemleri kazı öncesi ve sonrası mutlaka alınmalıdır.

- Yapılaşmalarda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

ÖNLEMLİ ALAN 2.1(ÖA-2.1-B): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR

Bu alanlar, jeolojik olarak yamaç molozu ile temsil edilmektedir. Yamaç molozu; Genelde 20 metre civarında olan sondaj derinlikleri boyunca devam etmektedir. Çakıl ve kum

yoğunluğu fazla olan seviyeleri gevşek-orta sıkı-sıkıdır. Yamaç molozu heterojen özellikte olup yanal ve düşey yönde değişim göstermektedir. Topografik eğim genellikle % 10-20-20-30,30< aralığındadır.

Bu bölgede; Yamaç molozu üzerinde bulunan Afete Maruz Bölgede gelişen heyelan mekanizmasından da anlaşılacağı üzere, bölgesel ve derin kayma yüzeyli heyelanların gelişeceği ve devam edeceği değerlendirilerek (ÖA-2.1-B) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar- B olarak değerlendirilmiş ve 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında (ÖA-2.1-B) sembolü ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Heyelan mekanizmasını ortaya koyacak şev stabilite analizleri ile yapı yüklerinin taşıtılacağı jeolojik birimlerin şişme, oturma ve taşıma gücü tahkikleri ada bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütleriyle irdelenmelidir. Bu kapsamda karşılaşılabilecek stabilite sorunlarına yönelik mühendislik önlemleri ada bazında, şişme, oturma ve taşıma gücü sorunlarına yönelik mühendislik önlemleri ise parsel bazında alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

- Yüzey ve yeraltı sularının yapılaşmaya yönelik olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak amacıyla, uygun drenaj sistemleri yapılaşma öncesi yapılmalıdır.

- Yapılaşma esnasında gerçekleştirilecek her türlü kazı, çevre binaların ve yolların güvenliğini sağlayacak şekilde gerçekleştirilmelidir.

- İnşaat aşamasında açığa çıkacak ve mevcut şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- İnceleme alanının etrafındaki yol,bina , kendi ve komşu parsel güvenliği inşaat kazısı öncesi sağlanmalıdır.

- İnceleme çok yakın mesafelerde çok katlı yapılar yer aldığından her türlü kazı öncesi olabilecek stabilite sorunlarını bertaraf etmek için gerekli iksa önlemleri kazı öncesi ve sonrası mutlaka alınmalıdır.

- Yapılacak yapılar ve planlanacak yapı yükleri de dikkate alınarak yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı,stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- İnceleme alanında kontrolsüz dolguların varlığı gözlenmiş olup parsel bina bazlı yapılacak temel ve zemin etüt raporlarında dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli,bu birim kaldırılmalı veya yapı yükleri bu birim altında bulunan jeolojik birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

- Yapılaşmalarda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜT GEREKTİREN ALANLAR (AJE)

Bu alanlar; Harmankaya Mahallesinde 19.03.2018 tarihinde meydana gelen heyelanın etki alanı içinde kalan bölgelerdir. Jeolojik olarak Sarısu formasyonunun rezidüel birimleri yer almaktadır. Topografik eğim % 30 üzerindedir. Kuzeye doğru eğim azalmaktadır. Etüt günü itibarıyla heyelan aktivitesi devam etmekte ve topografya devamlı değişmektedir. Karayolları Genel Müdürlüğü ve Çınarcık Belediyesinin ıslah çalışmaları (kazık, palyelendirme drenaj vb.) devam etmektedir. Ayrıca heyelanlı bölgede yer alan yüzme havuzu

ve diskonun bulunduğu alanın alt kotlarında yer alan sitenin arkasındaki istinat yapısı yeniden projelendirilmiş bir istinat yapısıyla güçlendirilmeli veya yenilenmelidir. Heyelanın meydana geldiği alanın kuzeyindeki Poyraz caddesinin alt kotlarındaki istinat yapılarının bir kısmı heyelan sonucunda ötelendiği ve bir kısmının yıkıldığı görülmüştür. Bu alanda Badem sokaktan Papatya sokağına kadar olan bölümde istinat yapılarının Belediyesi tarafından yeniden yapılması gerekmektedir.

Sahadaki heyelanın mekanizmasını ve hızını ortaya koyabilmek için uzun süreli inklinometre ölçümleri yapılmalı ve heyelanın kayma derinliğine göre ıslah yöntemleri geliştirilmelidir. Heyelan tehlikesini ortadan kaldıracak, bölgesel ölçekte önlem projelerinde içeren detaylı bir jeoteknik etüt çalışması yapılmalı ve bu projeler en kısa sürede uygulanmalıdır.

Bu alanlar 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında (AJE) sembolü ile gösterilmiştir.

UYGUN OLMAYAN ALANLAR 2.1(UOA-2.1) : HEYELAN RİSKLİ BÖLGELER

Bu alanların jeolojisini Sarısu Formasyonu ve rezidüeline ait sarımsı gri renkli oksitlenme gözlenen çok zayıf dayanımlı, az-orta ayrılmış, çatlaklı kırıklı tuf ve aglomeralardan oluşmaktadır. Yer yer kireçtaşı-çakıl kum-silt-kil ara seviyeleri içermektedir. Topografik eğim % 30'un üzerindedir. C-C' hattı boyunca yapılan stabilite analizlerinde depremlili durumda $F_s < 1,0$ olarak hesaplanmış olup bu alanlardaki yapılaşma için alınacak önlemlerin ekonomik olmayacağı kanaatine varılarak (UOA-2.1) Heyelan Riskli Bölgeler olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında (UOA-2.1) sembolü ile gösterilmiştir.

AFETE MARUZ BÖLGE (AMB)

Yalova İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden alınan 02.08.2017 tarih ve 116889 sayılı yazıda belirtildiği üzere; 7269 sayılı Afet yasasına göre, Hasanbaba mahallesinde ilki; 02.06.1998 tarih ve 11456 sayılı, ikincisi ise 09.12.2016 tarih ve 4668 sayılı Bakanlar Kurulunca Afete Maruz Bölge Kararı alınmış yerler bulunmakta olup bu alanlar, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında AMB sembolüyle gösterilerek inceleme alanı dışında tutulmuştur. Sınırları aynen korunarak herhangi bir değerlendirme yapılmamıştır.

20- Hazırlanan bu rapor, Çınarcık İlçesindeki 762 hektar alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup, zemin ve temel etüt raporu yerine kullanılamaz.

4.6. SU DURUMU

İlin içme suyu ve kullanma suyu ihtiyacının büyük bölümü Termal ilçe sınırları içerisinde bulunan ve Yeşil Körfez Su Birliği tarafından işletilen Gökçe Barajı'ndan sağlanmaktadır. Bunun dışında bir kısım köy ve beldelerin içme ve kullanma suyu ihtiyacı ise bu yerleşim birimlerinin çevrelerinde bulunan dere ve pınar gibi kaynaklardan sağlanmaktadır.

Yalova'daki akarsuların büyük bir kısmı, kaynağını Samanlı Dağları'ndan alır. Yalova'daki önemli akarsular; Safran deresi, Balaban deresi, Yalova Deresi (Kocadere), Samanlı deresi ve Sultaniye deresidir. Bu dereler Samanlı Dağından doğup Marmara Denizine

dökülmektedir. Şehrin tam ortasından geçen Yalova deresi, denize döküldüğü yerde Kocadere adını alır. Bu su dere şehre en çok etki eden deredir (Kazel, 2014).

Yalova İli'nin yeraltı suyu potansiyelini Hersek ve Taşköprü sahil ovaları oluşturmaktadır. D.S.İ. 1. Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre ana dere yataklarından Kazimiye deresi, Karpuzdere, Esenköy deresi, Armutlu deresi, Yalak dere ve Kılıç (Lale) dereleri taşkın özelliği, Safran, Kocadere ise kısmi taşkın özelliği göstermektedir. Köy Hizmetleri Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre ise akarsu kollarından; Güngörmez deresi, Koca dere, Fıstıklı dere, Uzun dere, Yaman dere, Ağıl dere, Yağcı dere, Lale dere ve Yalak dere sel baskınına neden olan derelerdir (Yalova İli, 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Açıklama Raporu, syf. 76).

Bölgede yer alan yerüstü suları mevcut olan birçok irili ufaklı dereden Marmara denizine akmaktadır. İlçe topraklarını Kocadere, Teşvikiye Deresi, Kuru deresi, Çapana deresi ve Ayderesi sulamaktadır. Planlama alanında sürekli su bulunduran Teşvikiye deresi, bölgenin en büyük ve en önemli deresidir. Bu dere güneyden kuzeye doğru bir akış halindedir. Dereleri besleyen yağmur suları ve kaynak sularıdır. Derede kış ve bahar aylarında yüksek debili akışlar gözlenmektedir. Yaz aylarında ise, suyun debisi çok düşmektedir. Ayrıca Teşvikiye deresinin oluşturduğu karasal alüvyon yatağı çok geniş alanları örtmektedir.

4.7. TOPRAK KABİLİYETİ

Arazi varlığı ve toprak nitelikleri olarak; Çınarcık ilçesi, Yalova ilinin toplam arazi varlığının (791.855 Dekar) % 21,5'ini oluşturmaktadır.

Tarımsal verimlilik değerlendirmesinde Çınarcık tarım arazilerinin yaklaşık olarak % 20'si I. ve II. sınıf, % 25'i III. ve IV. sınıf, % 55'i ise V. ve VI. sınıf tarım arazisi niteliğindedir.

Çınarcık ilçesinin toplam arazi varlığı 170.855 dekadır.

Arazilerin dağılımına bakıldığında:

132.339 Dekar Ormanlık saha;

8.356 Dekar İskân alanı;

28.825 Dekar Ziraat sahası;

530 Dekarı Orman içinde kalan açıklık alan;

805 Dekarı da (Sadece 381 Dekarı Delmece Yaylasıdır) Çayır ve Mera sahasıdır (T.C. Orman Ve Su İşleri Bakanlığı Yalova Orman İşletme Müdürlüğü 2015 Yılı Eylem Planı, S:10.)

Tablo 4.2 Çınarcık İlçesi Arazi Varlığının Dağılımı (Da)

Arazi Türü	Alan (Dekar)
Orman ve Koruluk	132.339
Ziraat Alanı	28.825
İskân alanı	8.356
Çayır, Mera ve Diğer Alanlar	1.335
Toplam	170.855

Ziraat alanı içerisinde: **12.395** Dekar alan Tarıma elverişsiz alan ve **16.430** Dekar alan ise Tarımsal faaliyetlere elverişli alandır.

2016 yılı itibarıyla tarıma elverişli alanın **10.152** Dekarlık kısmında tarımsal üretim yapılırken, **6.278** Dekarlık alan kullanılmamaktadır.

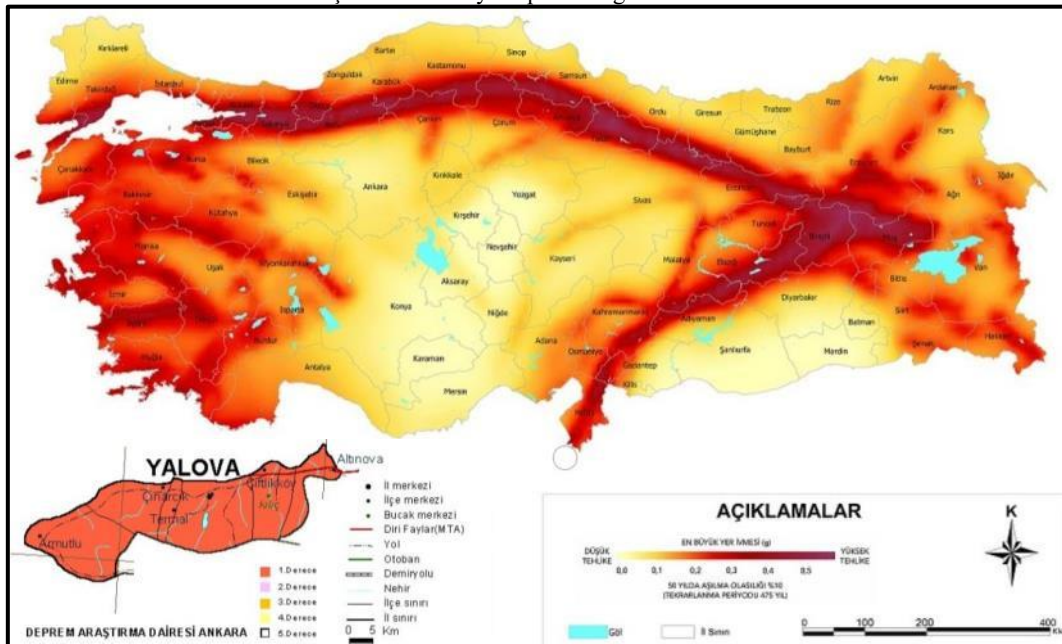
4.8. DEPREM DURUMU

Depremler, yer kabuğunun aktif faylar boyunca kırılması sonucunda oluşan doğal afetlerdir. Bir bölgenin depremselliği hesaplanırken depreme neden olabilecek fayın varlığı, cinsi, niteliği, boyu, doğrultusu, deprem periyotları incelenerek bölgenin fay zonuna olan uzaklığı ve zemin özellikleri birlikte ele alınarak değerlendirilmelidir.

Yalova ili, Türkiye'nin belli başlı fay çizgilerinden biri olan (Sakarya-Sapanca-İzmit) körfez çizgisi üzerinde bulunmaktadır.

Planlama alanının tamamı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'nda 1.Derece Deprem Bölgesi lejantında kalmaktadır. Ülkenin en önemli aktif faylarından olan "Kuzey Anadolu Fay Zonu" içerisinde yer almaktadır. Armutlu yarımadasında kuzey ve Güney olmak üzere iki kola ayrılan KAF'ın kuzey yolu İzmit-Adapazarı koridorundan Marmara Denizi'ne uzanır. Güney kolu ise, Geyve-Gemlik hattı boyunca Armutlu yarımadasını güneyden sınırlandırır. KAF, 17 Ağustos 1999'da 7.4 büyüklüğündeki bir depremle ve yaklaşık 132 km'lik bir yüzey kırıklığına neden olmuştur.

Şekil 4.8 Türkiye deprem bölgeleri haritası



Kaynak: <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi> Erişim Tarihi: 21.04.2022

4.9. ULAŞIM – TEKNİK ALTYAPI

Çınarcık ilçesi, Yalova ilçe merkezine 17 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Çınarcık ilçesine ulaşım, denizyolu ve karayolu olmak üzere iki şekilde sağlanmaktadır.

Denizyolu ile Çınarcık iskelesine sadece İstanbul'dan sefer yapılır. Seferler; Kabataş'tan, Sirkeci'den, Bostancı'dan ve Adalar'dan düzenli olarak Şehir Hatları'yla yapılmaktadır. Bu yoğunluk kış aylarında daha azalmaktadır. Ayrıca Deniz Otobüsü de sürekli işlemektedir.

Çınarcık, iç turizmin önemli bir merkezi olarak bu yoğunluğu aktif bir biçimde taşımaktadır.

Çınarcık İlçesi, Yalova ilçe merkezine 17 km. uzaklıkta olup, ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Armutlu-Yalova karayolu, yerleşimin içinden doğu-batı istikametinde geçmektedir.

Karayolu ve kenti karayoluna bağlayan yollar birinci derecede ağırlıklı, ticari işletmelerin yoğun olduğu caddeler ikinci derecede, diğer yollar ise üçüncü derecede yollar olarak kademelenmektedir.

Çınarcık'ın yürürlükteki onaylı imar planı sınırları içerisinde elektrik dağıtım şebekesi projesi hazırlanmış olup mevcutta kullanılmaktadır.

Çınarcık yerleşmesinin içme suyu projeleri hazırlanmış ve imar planı doğrultusunda gerekli alt yapı çalışmaları yürütülmüştür. Günümüzde lokal sorunlar haricinde genel bir problem bulunmamaktadır.

Çevre temizliği açısından önemli olan çöpün belli merkezlerde toplanmasını sağlamak ve çöplerin sokaklara ve caddelere gelişi güzel atılmasını önlemek amacıyla çöpler, belediye tarafından toplanmaktadır.

Yerleşmede haberleşme hizmetini PTT kurumu vermektedir.

5. KENTSEL NÜFUS – DEMOGRAFİK YAPI

5.1. NÜFUS

Nüfus açısından Çınarcık yerleşimini incelemek amacıyla ilçenin bulunduğu ülke-il bazında nüfusları irdelenmiştir. Genel olarak nüfus artışı gözlenirken, 2010 ve 2011 yıllarında Çınarcık nüfusunda artış gerçekleşmediği Tablo 5.1'de görülmektedir.

Tablo 5.1 Yıllara göre nüfuslar (1990-2021)

Yıllar	Türkiye	Yalova	Çınarcık
1990	53,994,605	135,121	14,672
2000	63,174,483	168,593	21,650
2007	69,496,513	181,758	22,085
2010	73,722,988	203,741	24,488
2011	74,724,269	206,535	24,488
2012	75,627,384	211,799	25,629
2013	76,667,864	220,122	27,384
2014	77,695,904	226,514	27,535

2015	78,741,053	233,009	28,092
2016	79,814,871	241,665	29,417
2017	80,810,525	251,203	32,590
2018	82,003,882	262,234	34,076
2019	83,154,997	270,976	34,343
2020	83,614,362	276,050	34,699
2021	84,680,273	291,001	37,490

Kaynak: TÜİK nüfus verileri, 2021

TÜİK tarafından açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2021 yılı göstergelerine göre Yalova İl geneli nüfusu 291,001 kişidir. Bu nüfusun 216,261 kişisi kentsel nüfus içinde, 74,740 kişi ise kırsal nüfus içinde yer almaktadır.

Yalova iline bağlı Çınarcık ilçe nüfusu ise 37,490 kişidir. Nüfusun 20,408 kişisi kentsel, 17,082 kişisi kırsal nüfustur.

Tablo 5.2 Kentsel ve kırsal alan nüfusları (2021)

Yıllar	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfusu	Toplam
Türkiye	78,908,631	5,771,642	84,680,273
Doğu Marmara	8,050,780	330,049	8,380,829
Yalova	216,261	74,740	291,001
Çınarcık	20,408	17,082	37,490

Kaynak: TÜİK nüfus verileri, 2021

Çınarcık ili kentsel ve kırsal nüfuslarına bakıldığında Türkiye, Doğu Marmara ve Yalova 'da kırsal alan nüfusu daha düşük oranda toplam nüfusa etki ederken Çınarcık'ta %45'e yakın toplam nüfus içinde yer almaktadır. Kentsel ve kırsal nüfus toplam nüfusta neredeyse aynı oranda paya sahiptir (Tablo 5.2).

Tablo 5.3 Yalova iline bağlı ilçelerin toplam, kentsel ve kırsal nüfusları (2021)

Yıllar	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfusu	Toplam Nüfus	Oran (%)
Altınova	8,544	22,735	31,279	10.7
Armutlu	7,703	2,646	10,349	3.6
Çiftlikköy	41,018	7,350	48,368	16.6
Çınarcık	20,408	17,082	37,490	12.9
Merkez	135,355	21,483	156,838	53.9
Termal	3,233	3,444	6,677	2.3
Toplam	216,261	74,740	291,001	100

Kaynak: TÜİK nüfus verileri, 2021

Çınarcık, Yalova İlinde yer alan 6 ilçeden biridir. Yalova İlinde yer alan ilçelerin toplam nüfuslarına bakıldığında 2021 yılında en büyük nüfusun 156,838 kişi ile Merkez İlçede yer aldığı görülmektedir. Nüfusu en az olan ilçeler ise 6,677 kişi Termal ve 10,349 kişi ile Armutlu' dur. Yalova il geneli nüfusunun %53,9'u Merkez İlçede yer almaktadır (Tablo 5.3).

Tablo 5.4 Çınarcık ilçesinin yıllara göre kentsel ve kırsal nüfusu

Yıllar	Kentsel Nüfus	Kırsal Nüfusu
2007	9,170	12,915
2021	20,408	17,082

Kaynak: TÜİK nüfus verileri, 2021

Çınarcık kentsel ve kırsal nüfusu ayrı ayrı incelendiğinde, kentsel ve kırsal nüfusun arttığı görülmektedir ancak kentsel nüfustaki artış, kırsal nüfusa göre belirgin olarak artış göstermiştir (Tablo 5.4).

Çınarcık ilçesi 2021 verilerine göre nüfusu 37,490 kişidir. Çınarcık ilçesine bağlı 3 belde ve 4 köy bulunmaktadır.

Tablo 5.5 Çınarcık yıllara göre belde-köy nüfusları (2007-2021)

Yıllar	Teşvikiye Beldesi	Çınarcık Beldesi	Esenköy Beldesi	Koru Beldesi	Kocadere Beldesi*	Kocadere Köyü*	Çalca Köyü	Ortaburun Köyü	Şenköy Köyü	Toplam
2007	2,244	9,170	2,734	5,006	1,404		737	300	490	22,085
2008	3,879	10,816	3,373	6,810	1,306		688	282	528	27,682
2009	2,641	11,080	2,870	5,545	2,198		806	277	475	25,892
2010	2,321	11,211	2,569	5,257	1,530		832	272	496	24,488
2011	2,186	11,567	2,447	5,275	1,418		830	262	503	24,488
2012	2,055	12,089	2,408	5,458	2,130		802	270	417	25,629
2013	2,301	13,004	3,238	5,857		1,406	797	252	529	27,384
2014	2,220	13,322	3,012	5,982		1,358	907	242	492	27,535
2015	2,178	14,086	2,806	6,001		1,384	923	250	464	28,092
2016	2,209	15,208	2,744	6,239		1,356	946	255	460	29,417
2017	2,204	16,102	4,927	6,348		1,340	999	250	420	32,590
2018	2,780	18,224	3,558	6,464		1,327	938	271	514	34,076
2019	2,659	18,438	3,402	6,828		1,269	959	278	510	34,343
2020	2,726	18,428	3,435	7,024		1,268	1,026	270	522	34,699
2021	2,869	20,408	3,614	7,506		1,296	1,024	273	500	37,490

Kaynak: TÜİK nüfus verileri, 2021

(*5 Kasım 1998 tarihinde belediye statüsü alarak beldeye dönüşen Kocadere'nin belediye statüsü, nüfusunun 2000 kişinin altına düşmesi üzerine 2013 yılında sona ermiştir.)

Çınarcık ilçe nüfusunun büyüme hızı incelendiğinde il ve Türkiye artış oranlarının genellikle üstünde olduğu görülmektedir. Ancak 2009-2010 yılları artış hızında azalma meydana geldiği tespit edilmiştir (Grafik 5.1).

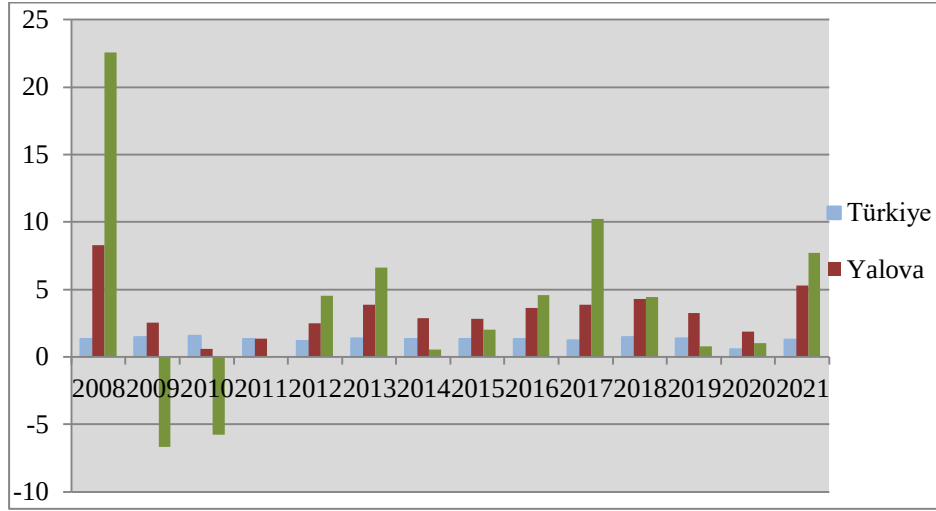
Tablo 5.6 Yıllara göre nüfus artış hızları

Yıllar	Türkiye	Yalova	Çınarcık
2008	1.31	8.28	22.58
2009	1.45	2.56	-6.68
2010	1.58	0.59	-5.75
2011	1.34	1.36	0
2012	1.20	2.51	4.55
2013	1.36	3.85	6.62
2014	1.33	2.86	0.55

2015	1.33	2.82	2.00
2016	1.35	3.64	4.60
2017	1.24	3.87	10.24
2018	1.46	4.29	4.45
2019	1.39	3.27	0.78
2020	0.55	1.85	1.03
2021	1.26	5.27	7.73

Kaynak: TÜİK nüfus verileri, 2021

Grafik 5.1 Yıllara göre nüfus artış hızları



Kaynak: TÜİK nüfus verileri, 2021

5.2. SOSYO-EKONOMİK YAPI

Sosyo – ekonomik yapı analizinde çalışma alanının aile yapısı, hane halkı özellikleri, çalışma alanı içerisindeki sektörel durum konuları incelenmiştir.

5.2.1. Aile Yapısı

TÜİK 2021 verilerine göre Yalova ili'nin ortalama hanehalkı büyüklüğü 2,96 iken Çınarcık ilçesinin ortalama hanehalkı büyüklüğü 2,44 olarak tespit edilmiştir (Tablo 5.7).

Tablo 5.7 Yalova ili, İlçeler bazında ortalama hanehalkı büyüklüğü (2021)

İlçeler	Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü
Altınova	3,22
Armutlu	2,73
Çiftlikköy	2,95

Çınarcık	2,44
Merkez	3,09
Termal	2,89

Kaynak: TÜİK nüfus verileri, 2021

Hanehalkı büyüklükleri incelendiğinde, Altınova 3,22 değeriyle en yüksek, Çınarcık 2,44 değeriyle en düşük hanehalkı büyüklüğüne sahiptir.

5.2.2. Çalışanların Ekonomik Faaliyetlere Göre Dağılımı

Çınarcık ilçesi sebzeçilik, meyvecilik ve seralarda yapılan sebze ve çiçek yetiştiriciliği kentin temel uğraş alanlarını oluşturmaktadır. Hayvancılık ve hayvan ürünlerinin işlenmesi ile el tezgahlarında havlu ve halı dokumacılığı, görece gelişmiş öteki uğraş dallarıdır.

Çınarcık, yazlık yerleşmelerin en yoğun olarak yerleşim merkezlerden biri olduğu için geçici konaklama yerlerinden çok, ikinci ev kullanımı ağırlık kazanmıştır. Bu nedenle, yazlık turizmin ilçe ekonomisinde yarattığı en büyük farklılık, ticaret ve hizmet sektörlerinin gelişmesi ve tarımsal ürünlere talebin artmasıdır. Bu talep doğrultusunda gerçekleşen turizme dayalı ev pansiyonculuğu, lokanta, eğlence yerleri, otel, motel gibi alanlar, Çınarcıklıların yoğun iş alanlarını oluşturmaktadır.

Çınarcık ilçesi, bir turizm kenti olması nedeniyle tarım ve hayvancılığın dışında balıkçılık yapılmakta ve bu yolla halk geçimini sağlamaktadır.

Çınarcık ilçesine bağlı Esenköy belediyesinin ana geçim kaynağı olan Zeytincilik ve Odunculuk faaliyetlerinden, zeytincilik bugün de köyün ekonomisinde önemli bir yer tutmakta, ancak odunculuk giderek önemini yitirmektedir.

Çınarcık'ın turizm yönünden önem kazanması çevre yerleşmeleri de etkilemiş, Esenköy'de de özellikle pansiyonculuk gelişmiştir.

Çınarcık ilçesine bağlı Koruköy Belediyesi'nin ana geçim kaynağı, sera çiçekçiliğidir. Marmara Bölgesi, özellikle İstanbul çiçek gereksiniminin büyük bit kısmını Koruköy'den karşılamaktadır. Diğer tarım faaliyetleri arasında meyvecilik, zeytincilik önemlidir.

5.2.3. Sektörler

Ticaret

Çınarcık'ın ticari yapısı yerleşim nüfusunun yanı sıra çevre yerleşmelerin de ihtiyaçlarına hizmet verecek niteliktedir. Çınarcık'a çevre köylerin ve diğer yerleşmelerin ulaşımının kolay olması yerleşmenin ticari yapısını etkilemektedir.

Küçük Sanatlar

Çınarcık'ta bulunan küçük sanatlar, daha çok halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecek düzeydedir. Bu birimler genellikle oto tamir, marangoz, kaynakçı, doğramacı olarak nitelendirilebilir.

İdari Hizmetler

Çınarcık'ta idari hizmetler sektöründe çalışanları resmi kurumlarda çalışanlar oluşturmaktadır. İdari hizmetler, Harman mahallesi ve Taşlıman mahallesinde yer almaktadır.

İnşaat

Yerleşmede hızlı ikinci konut gelişiminin olması, dolayısıyla turizm kenti olma özelliği nedeniyle sık inşaat gözlenmektedir.

Ulaştırma-Haberleşme

Ulaştırma sektöründe çalışanlar ise, nakliyecilik, minibüscülük ve taksicilik ile geçimini sağlamaktadır.

Eğitim Hizmetleri

Yerleşmede Lise alanı olarak Taşlıman Mahallesinde 2 adet (Çınarcık Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi), (Çınarcık Anadolu İmam Hatip Lisesi), Çalica Köyü Merkez Mevkiinde 1 adet lise alanı (Çınarcık Atatürk Anadolu Lisesi) bulunmaktadır. Ortaöğretim tesisi olarak Taşlıman Mahallesinde 1 adet (Hüdaverdi Aydın Ortaokulu), Hasanbaba Mahallesinde 1 adet (Çınarcık Ortaokulu) ortaöğretim tesisi bulunmaktadır. İlköğretim tesisi olarak Hasanbaba mevkiinde 1 adet (Çınarcık İlkokulu), Harmanlar Mahallesinde 1 adet (Çınarcık Füzüzan Kınal İlkokulu), Taşlıman Mahallesinde 1 adet (Hüdaverdi Aydın İlkokulu) İlköğretim tesisi bulunmaktadır (<https://cinarcik.meb.gov.tr/>).

Sağlık Hizmetleri

Yerleşme genelinde 1 Devlet Hastanesi, 2 Acil Sağlık Hizmetleri (112) İstasyonu, 5 Aile Sağlığı Merkezinde toplam 8 Aile Hekimliği Birimi ve 1 Sağlık Evi hizmet vermektedir (<http://www.cinarcik.gov.tr/cinarcik-ilce-saglik-mudurlugu>).

Sosyo-Kültürel Hizmetler

Yerleşmede sosyal-kültürel hizmetler kapsamında 1 adet kütüphane bulunmaktadır. Ayrıca, sosyal hizmetler kapsamında değerlendirilebilecek Esnaf ve Sanatkarlar Odası, Şoför ve Otomobilciler Odası ve Süreli Avcılar Derneği bulunmaktadır.

Dini Hizmetler

Yerleşmede dini hizmet tesisi olarak Harman mahallesinde 2 adet (Hasanbaba camii/Merkez camii), Taşlıman mahallesinde 1 adet (Taşlıman camii), Çamlık Mahallesinde 1 adet (Hacı Özer Altay Cami) olmak üzere toplam 4 adet camii bulunmaktadır.

6. PLANLAMA ALANI MEVCUT ARAZİ KULLANIM ANALİZLERİ

6.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI ANALİZİ

6.1.1. Yapı Fiziksel Durumu

Planlama alanında kalan binaların yapı fiziksel durumu analizi incelendiğinde iki oran göze çarpmaktadır. Bunlar; %79 oranı ile iyi durumda olan yapı ve %15 oran ile kötü durumda olan yapılardır (Tablo 6.1). Planlama alanındaki yapılara yönelik hazırlanmış olan yapı fiziksel durum analizi ekli haritalarda bulunmaktadır (Harita 6.1).

Tablo 6.1 Planlama Alanı Yapı Fiziksel Durumu

YAPI FİZİKSEL DURUMU	ADET	ALAN (m ²)	YÜZDE (%)
İYİ	2117	507716.01	80.63
ORTA	695	97901.23	15.55
KÖTÜ	224	18091.24	2.87
İNŞAAT	24	4132.54	0.66
HARABE	22	1874.38	0.30
TOPLAM	3082	629715.40	100.00

Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

6.1.1. Yapı Cinsleri Durumu

Planlama alanında kalan binaların yapı cinsleri analizine göre; %92'si betonarme cinsi yapılardan oluşmaktadır. Diğer yapı cinsleri oransal olarak %10'un altında kalmaktadır (Tablo 6.2). Planlama alanındaki yapılara yönelik hazırlanmış olan yapı cinsleri analizi ekli haritalarda bulunmaktadır (Harita 6.2).

Tablo 6.2 Planlama Alanı Yapı Cinsleri Durumu

YAPI CİNSLERİ DURUMU	ADET	ALAN (m ²)	YÜZDE (%)
BETONARME	2530	601356.16	95.61
KAGİR	6	359.99	0.06
AHŞAP	59	3403.73	0.54
TAŞ	8	969.05	0.15
ÇELİK KONSTRÜKSİYON	10	1046.92	0.17
TUĞLA	271	21862.04	3.48
TOPLAM	2884	628997.89	100.00

Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

Harita 6.1 Planlama Alanı Yapı Fiziksel Durum Analizi



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

Harita 6.2 Planlama Alanı Yapı Cinsleri Analizi



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

6.1.2. Kat Yükseklikleri Durumu

Planlama alanında kalan binaların kat adetleri analizi incelendiğinde çoğunlukta olan binaların; %35 oranında 5 katlı binalar, %15 oranında 4 katlı binalar ve %13 oranında 1 katlı binalardır olduğu görülmektedir (Tablo 6.3). Planlama alanındaki yapılara yönelik hazırlanmış olan kat yükseklikleri analizi ekli haritada bulunmaktadır (Harita 6.3).

Tablo 6.3 Planlama Alanı Kat Yükseklikleri Durumu

KAT YÜKSEKLİKLERİ	ADET	ALAN (m²)	YÜZDE (%)
1 KATLI BİNALAR	890	80168.02	12.81
2 KATLI BİNALAR	640	77647.44	12.41
3 KATLI BİNALAR	272	50033.09	8.00
4 KATLI BİNALAR	303	94717.11	15.14
5 KATLI BİNALAR	685	223570.03	35.73
6 KATLI BİNALAR	231	74562.28	11.92
7 KATLI BİNALAR	53	19837.12	3.17
8 KATLI BİNALAR	13	3739.72	0.60
9 KATLI BİNALAR	4	1176.73	0.19
10 KATLI BİNALAR	1	239.61	0.04
TOPLAM	3092	625691.14	100.00

Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

6.1.3. Çatı Türleri Durumu

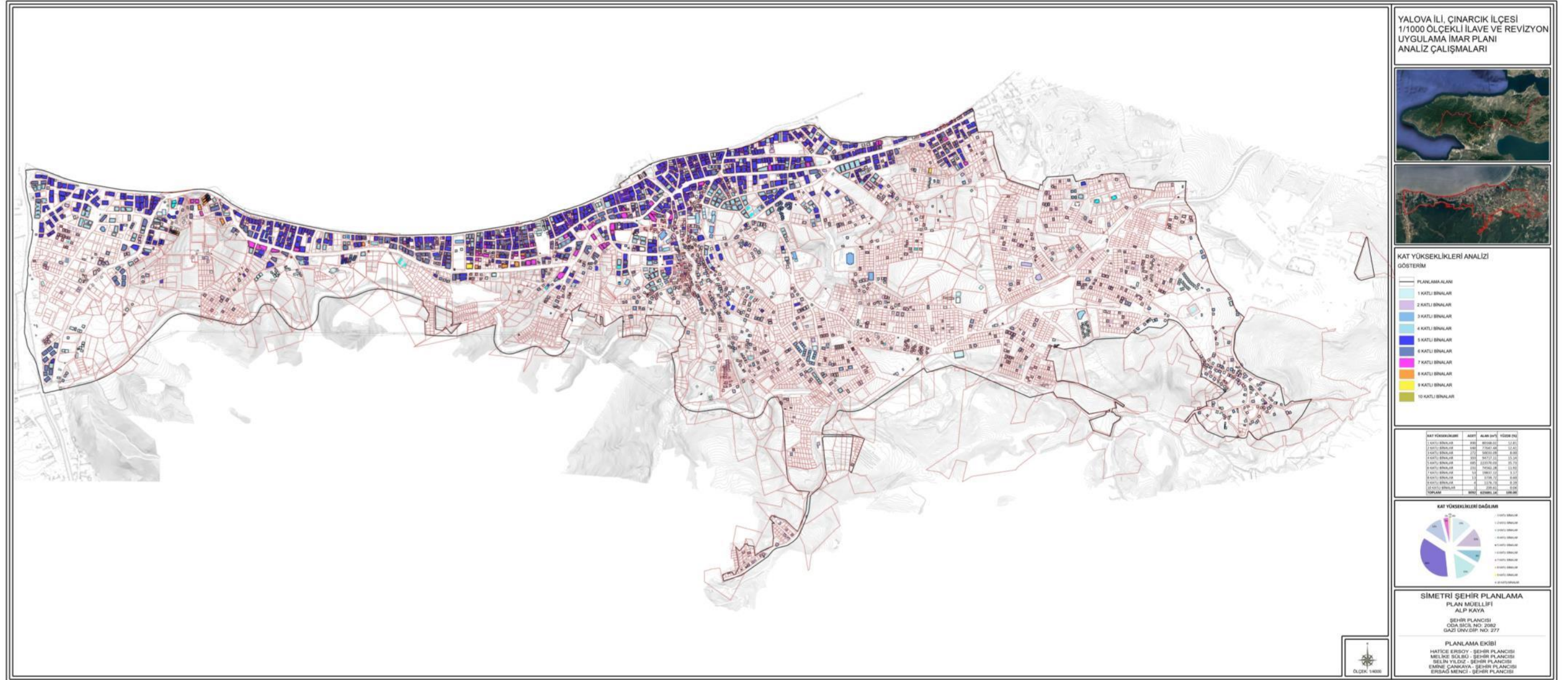
Planlama sınırında yer alan binaların çoğunluğu %56 oranı ile kiremit çatıdır (Tablo 6.4). Planlama alanındaki yapılara yönelik hazırlanmış olan çatı türleri analizi ekli haritada bulunmaktadır (Harita 6.4).

Tablo 6.4 Planlama Alanı Çatı Türleri Durumu

ÇATI TÜRLERİ	ADET	ALAN (m²)	YÜZDE(%)
TERAS ÇATI	186	60104.34	9.39
ETERNİT ÇATI	455	77658.60	12.13
TERAS+ETERNİT ÇATI	355	124900.49	19.51
KİREMİT ÇATI	1789	361468.86	56.46
TERAS+KİREMİT ÇATI	77	16113.27	2.52
TOPLAM	2862	640245.56	100.00

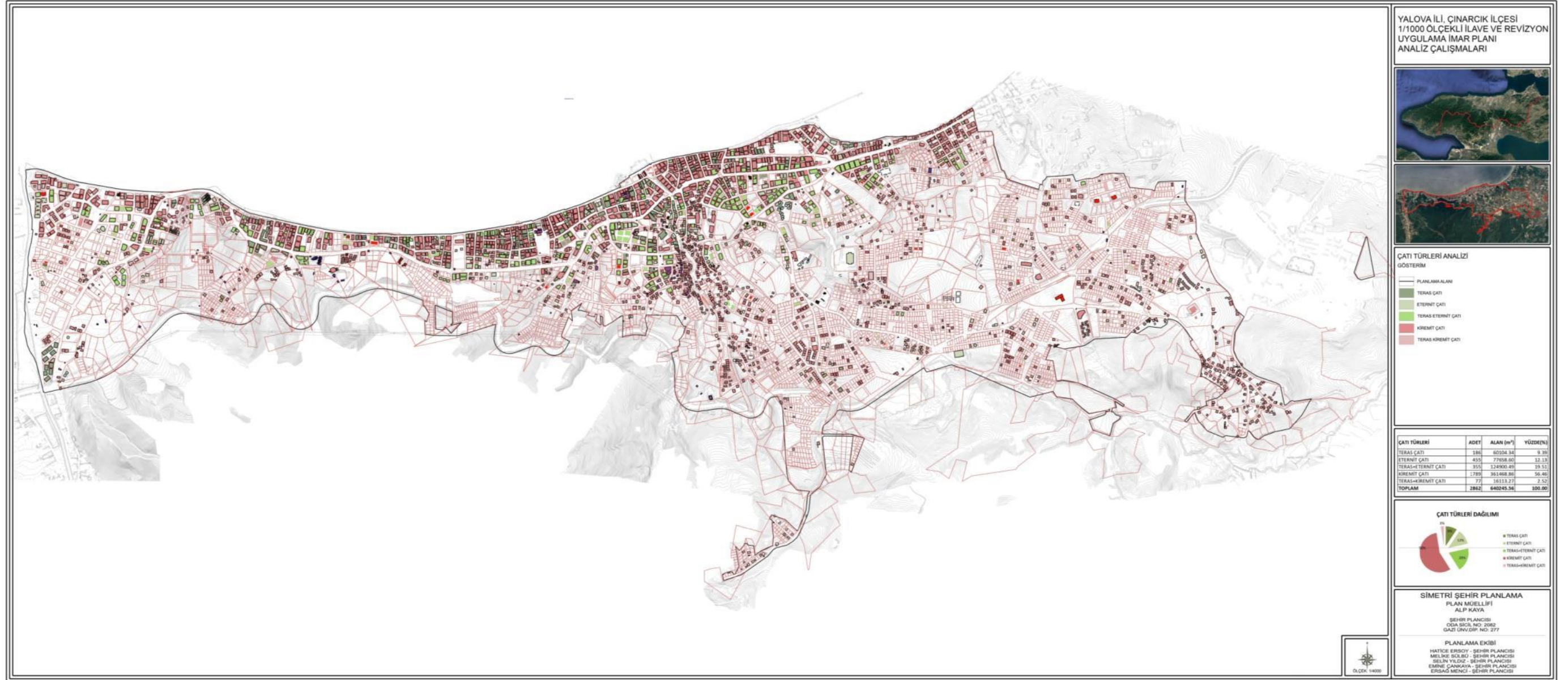
Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

Harita 6.3 Planlama Alanı Kat Yükseklikleri Analizi



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

Harita 6.4 Planlama Alanı Çatı Türleri Analizi



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

6.1.1. Yapı Büyüklükleri Durumu

Planlama sınırında yer alan binaların %68'i 400 m² ve üzeri, %22'si 150-200 m² ile çoğunluğu oluşturmaktadır (Tablo 6.5).

Tablo 6.5 Planlama Alanı Yapı Büyüklükleri Durumu

YAPI BÜYÜKLÜKLERİ	ADET	ALAN (m ²)	YÜZDE (%)
0-40 M ²	320	7921.97	0.24
40-60 M ²	187	9331.19	0.29
60-80 M ²	223	15805.81	0.49
80-100 M ²	255	23086.34	0.71
100-120 M ²	275	30087.24	0.93
120-150 M ²	389	52372.49	1.61
150-200 M ²	411	700099.63	21.57
200-400 M ²	693	194579.16	6.00
400 M ² VE ÜZERİ	423	2211893.90	68.16
TOPLAM	3176	3245177.72	100.00

Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

6.1.2. Parsel Büyüklükleri Durumu

Planlama alanında yer alan parsellerin %19'u 300-500 m², %15'i 2000-5000 m², %14'ü 500-1000 m² aralığında çoğunluğu oluşturduğu tespit edilmiştir. (Tablo 6.5). Planlama alanındaki yapılara yönelik hazırlanmış olan parsel büyüklükleri analizi ekli haritada bulunmaktadır (Harita 6.1).

Tablo 6.6 Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri Durumu

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ	ADET	ALAN (m ²)	YÜZDE (%)
0-50 M ²	82	2055.80	0.04
50-100 M ²	88	6518.24	0.13
100-150 M ²	124	15311.91	0.30
150-200 M ²	116	20253.25	0.39
200-250 M ²	262	61178.81	1.18
250-300 M ²	658	184347.31	3.57
300-500 M ²	2693	985405.38	19.08
500-1000 M ²	1046	718321.78	13.91
1000-1500 M ²	302	369160.42	7.15
1500-2000 M ²	129	204517.50	3.96
2000-5000 M ²	249	799524.72	15.48
5000-10000 M ²	84	162084.72	3.14
10000 M ² VE ÜZERİ	73	1636276.02	31.68
TOPLAM	5906	5164955.85	100.00

Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

Harita 6.5 Planlama Alanı Yapı Büyüklükleri Durumu



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

Harita 6.6 Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri Durumu



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

6.1.3. Doluluk - Boşluk Durumu (Parsel Ölçeğinde)

Yerleşim alanındaki doluluk – boşluk durumu parseller bazında incelendiğinde, Boş parseller %58’lik oranda çoğunluktadır. Geri kalan %41’lik kısım ise boş parsellerden oluşmaktadır (Tablo 6.7) . Planlama alanındaki mevcut yapılara yönelik hazırlanmış olan doluluk - boşluk durumunu gösteren analiz ekli haritalarda bulunmaktadır (Harita 6.7).

Tablo 6.7 Planlama Alanı Doluluk-Boşluk Durumu (Parsel Ölçeğinde)

DOLU-BOŞ ANALİZİ (PARSEL ÖLÇEĞİNDE)	ADET	ALAN (m²)	YÜZDE (%)
DOLU PARSEL	2220	1844394.48	41.51
BOŞ PARSEL	3712	2598346.74	58.49
TOPLAM	5932	4442741.22	100.00

Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

6.1.4. Dolu Parsellerin Doluluk Durumu

Yerleşim alanındaki dolu parsellerin doluluk durumu incelendiğinde, dolu alanlar %39’luk oranda, boş alanlar ise %60’lık oranla çoğunluğu oluşturmaktadır (Tablo 6.8). Planlama alanındaki dolu parsellerin doluluk durumunu gösteren analiz ekli haritalarda bulunmaktadır (Harita 6.8).

Tablo 6.8 Planlama Alanı Dolu Parsellerin Doluluk Durumu

DOLU PARSELLERİN DOLULUK DURUMU	ALAN (m²)	YÜZDE (%)
DOLU ALAN	730997.3441	39.63
BOŞ ALAN	1113397.134	60.37
TOPLAM	1844394.478	100.00

Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

6.1.5. Ruhsat Durumu

Planlama alanında ruhsatlı yapılar durumu incelendiğinde 1989-1998 yılları arasında alınan ruhsatların %30 oranıyla çoğunlukta olduğu tespit edilmiştir. Bu oranı %27 ile 1979-1988 yılları takip etmektedir (Tablo 6.9). Planlama alanın ruhsatlı yapıların dağılımını gösteren ruhsat durum analizi Haritada 6.9’da gösterilmiştir.

Tablo 6.9 Planlama Alanı Ruhsat Durumu

RUHSAT TARİHLERİ	ADET	ALAN (m²)	YÜZDE (%)
1969-1978	279	73107.40	18.44
1979-1988	386	110239.50	27.81
1989-1998	441	122040.52	30.78
1999-2008	161	41006.72	10.34
2009-2017	179	50058.99	12.63
TOPLAM	1446	396453.12	100.00

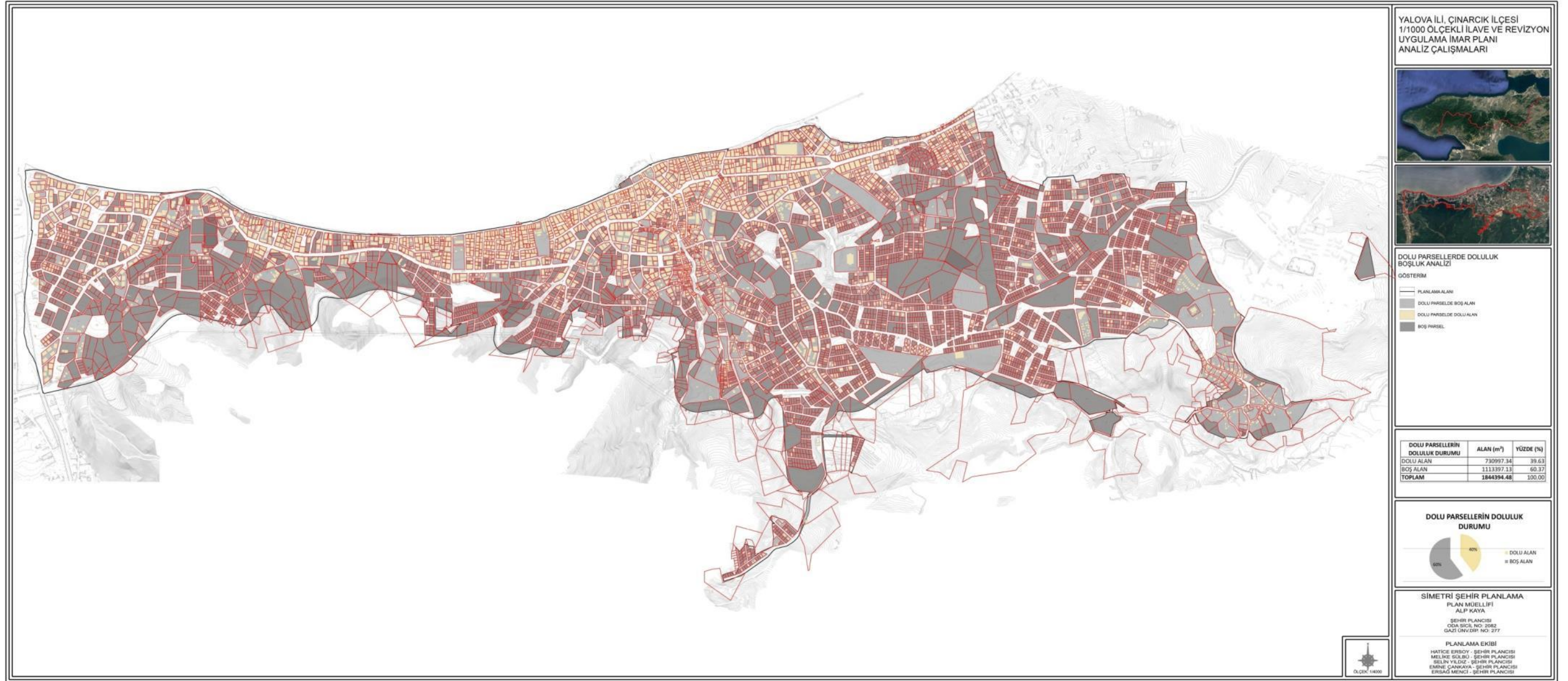
Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

Harita 6.7 Planlama Alanı Dolu-Boş Parsel Durumu



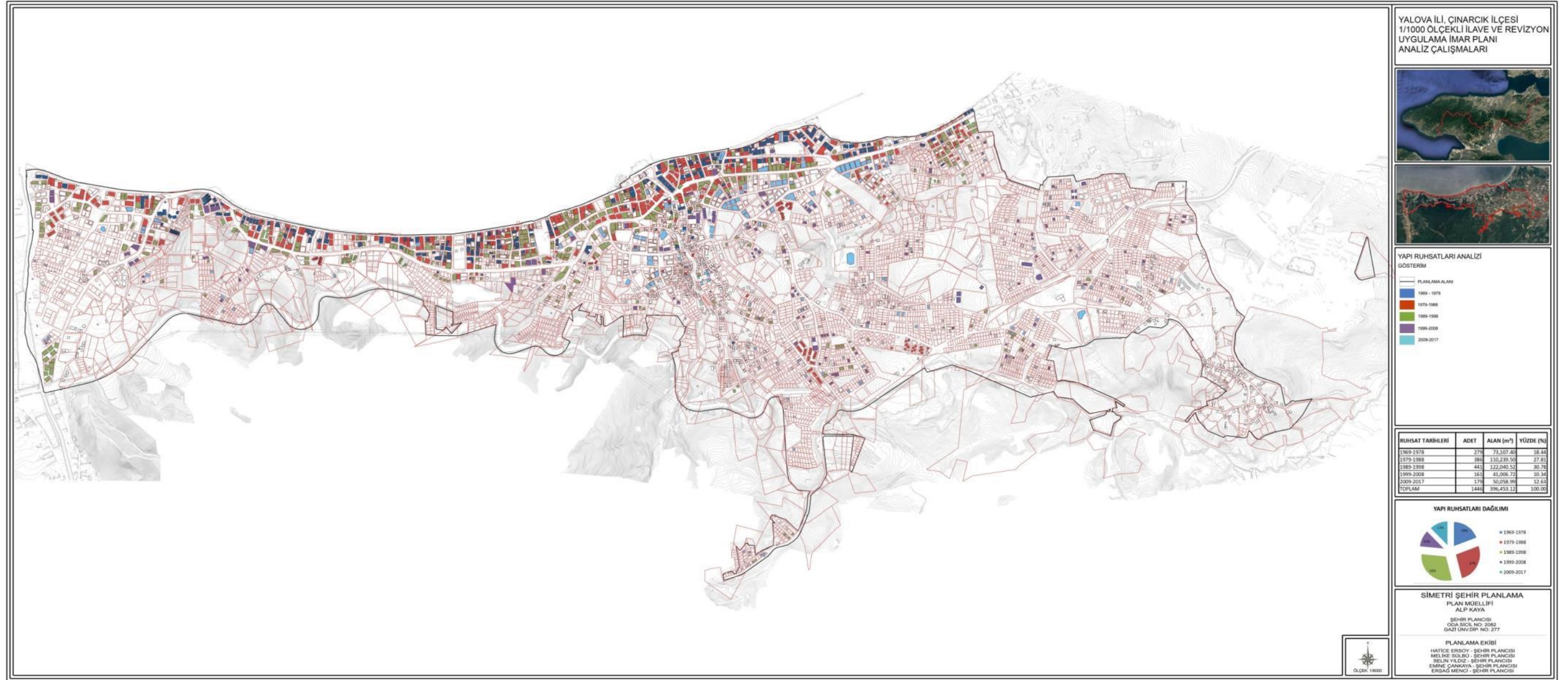
Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

Harita 6.8 Planlama Alanı Dolu Parsellerde Doluluk Boşluk Durumu



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

Harita 6.9 Planlama Alanı Ruhsat Durumu



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

6.1.6. Yapı Kullanma Biçimi

Planlama sınırında yer alan binaların oransal olarak çoğunluğu konut kullanımındadır (%62) (Tablo 6.10). Planlama alanın yapı kullanım dağılımını gösteren kullanım biçimi analizi Haritada 6.10'da gösterilmiştir.

Tablo 6.10 Planlama Alanı Kullanım Biçimi Durumu

KULLANIM BİÇİMİ	ALAN (m ²)	YÜZDE (%)
KONUT	444881.051	61.54
KONUT ALTI TİCARET	128110.782	17.72
TİCARET	12201.837	1.69
OTEL	2597.075	0.36
MÜŞTEMİLAT	7607.596	1.05
BENZİNLİK	421.857	0.06
DEPO	7482.411	1.04
TRAFO	1369.634	0.19
DİNİ TESİS	2104.575	0.29
İLKOKUL	941.229	0.13
ORTAOKUL	1948.867	0.27
ANAOKULU	236.748	0.03
LİSE	3360.961	0.46
ÜNİVERSİTE	2005.826	0.28
HAMAM	236.274	0.03
SAĞLIK TESİSİ	1605.913	0.22
LOJMAN	1519.538	0.21
RESMİ KURUM	8854.727	1.22
GARAJ	283.16	0.04
BHA	463.797	0.06
ÇAY BAHÇESİ	177.747	0.02
ÖĞRENCİ YURDU	2191.111	0.30
SPOR TESİSİ	8759.388	1.21
TESCİLLİ DUVAR	33.778	0.00
SERA	8174.837	1.13
SU DEPOSU	1567.795	0.22
AHIR	4215.143	0.58
SUNDURMA	23826.911	3.30
İNŞAAT HALİNDE YAPILAR	4655.839	0.64
BOŞ BİNALAR	11271.158	1.56
MEZARLIK	29794.183	4.12
TOPLAM	722901.748	100.00

Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

Harita 6.10 Kullanım Biçimi Durumu



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

6.1.7. Arazi Kullanım Durumu

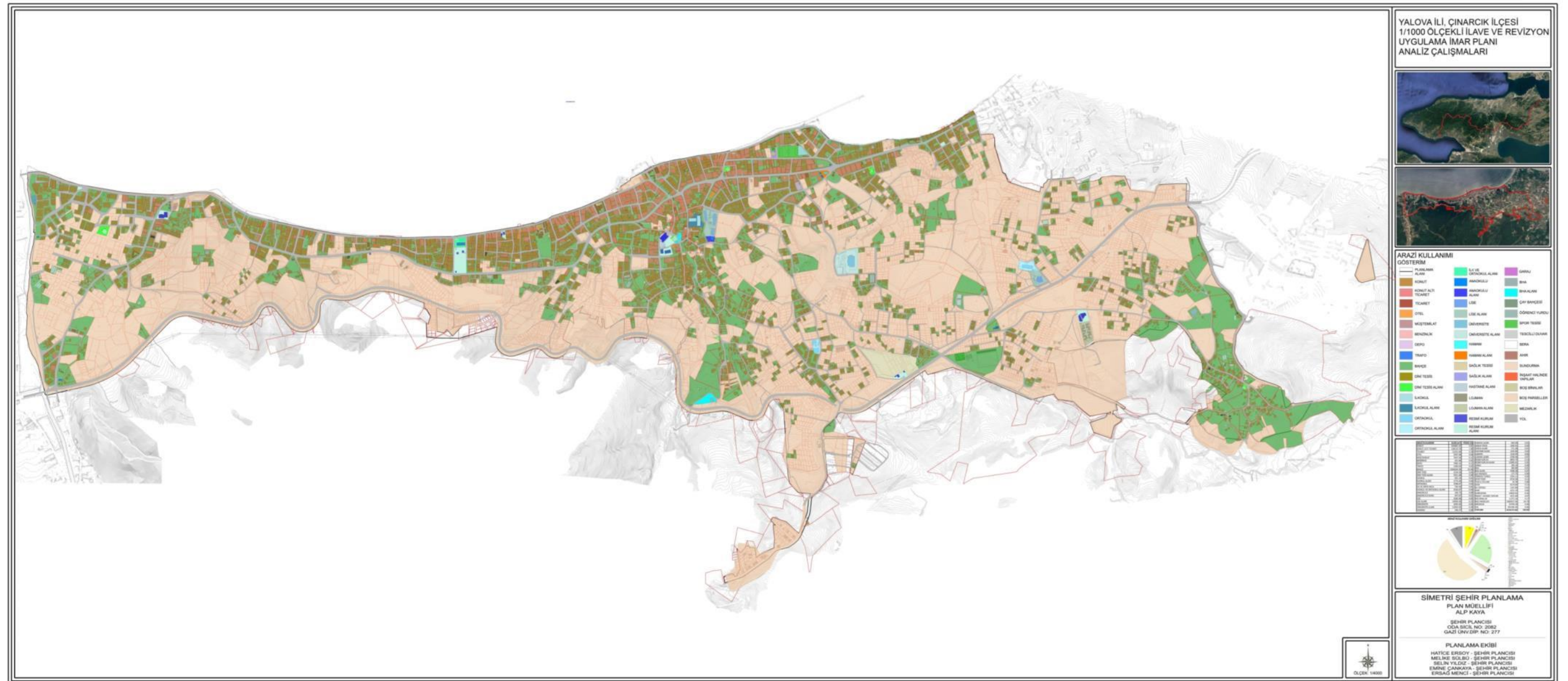
Planlama alanı mevcut kullanımların işlendiği arazi kullanım durumu dağılımı Tablo 6.11’de verilmiştir. Planlama alanın arazi kullanım dağılımını gösteren arazi kullanım durumu analizi Haritada 6.11’de gösterilmiştir.

Tablo 6.11 Planlama Alanı Arazi Kullanım Dağılımı

ARAZİ KULLANIMI	ALAN (m²)	YÜZDE (%)	ARAZİ KULLANIMI	ALAN (m²)	YÜZDE (%)
KONUT	444881.05	6.81	SAĞLIK TESİSİ	1605.913	0.02
KONUT ALTI TİCARET	128110.78	1.96	SAĞLIK ALANI	571.284	0.01
TİCARET	12201.837	0.19	HASTANE ALANI	1635.595	0.03
OTEL	2597.075	0.04	LOJMAN	1519.538	0.02
MÜŞTEMİLAT	7607.596	0.12	LOJMAN ALANI	4766.457	0.07
BENZİNLİK	421.857	0.01	RESMÎ KURUM	8854.727	0.14
DEPO	7482.411	0.11	RESMÎ KURUM ALANI	22865.908	0.35
TRAFO	1369.634	0.02	GARAJ	283.16	0.00
BAHÇE	1564604.6	23.94	BHA	463.797	0.01
DİNİ TESİS	2104.575	0.03	BHA ALANI	4568.28	0.07
DİNİ TESİS ALANI	5921.679	0.09	ÇAY BAHÇESİ	177.747	0.00
İLKOKUL	941.229	0.01	ÖĞRENCİ YURDU	2191.111	0.03
İLKOKUL ALANI	2773.456	0.04	SPOR TESİSİ	8759.388	0.13
ORTAOKUL	1948.867	0.03	TESCİLLİ DUVAR	33.778	0.00
İLK VE ORTA OKUL	705.994	0.01	SERA	8174.837	0.13
İLKOKUL VE ORTAOKUL ALANI	2506.867	0.04	SU DEPOSU	1567.795	0.02
ANAOKULU	236.748	0.00	AHIR	4215.143	0.06
ANAOKULU ALANI	947.87	0.01	SUNDURMA	23826.911	0.36
LİSE	3360.961	0.05	İNŞAAT HALİNDE YAPILAR	4655.839	0.07
LİSE ALANI	14934.461	0.23	BOŞ BİNALAR	11271.158	0.17
ÜNİVERSİTE	2005.826	0.03	BOŞ PARSELLER	3580558	54.78
ÜNİVERSİTE ALANI	12925.924	0.20	MEZARLIK	29794.183	0.46
HAMAM	236.274	0.00	YOL	592345.55	9.06
HAMAM ALANI	840.197	0.01	TOPLAM	6536373.8	100.00

Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

Harita 6.11 Planlama Alanı Arazi Kullanım Durumu



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

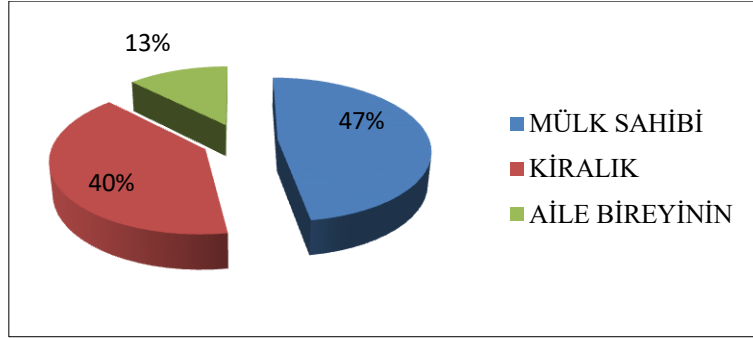
6.2. ANKETLER

6.2.1. KONUT ANKETLERİ

- **Mülkiyet Durumu**

Çalışma alanında bulunan konut birimlerinin mülkiyet durumları incelendiğinde; %47'sinin mülk sahibi, %40'ının kiracı olduğu belirlenmiştir (Grafik 6.1).

Grafik 6.1 Mülkiyet Durumu



Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- **Hanehalkı Genel Bilgileri**

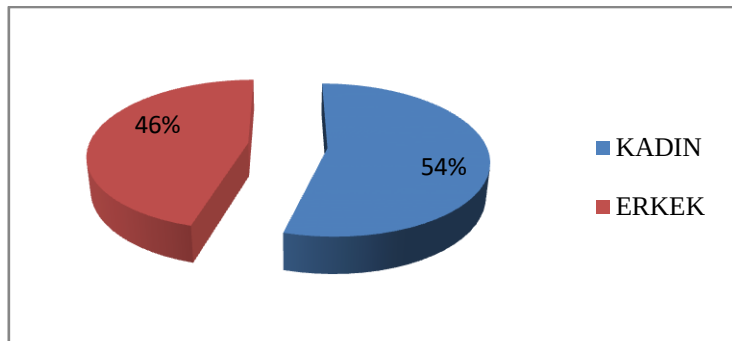
Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2021 verilerine göre; Türkiye için ortalama hane halkı büyüklüğü 3.30, Yalova için ise 2.96 olarak belirlenmiştir. Yalova ortalama hane halkı büyüklüğü olarak Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır.

Çalışma alanı içerisinde yapılan anket çalışmalarından elde edilen veriler doğrultusunda, çalışma alanı içerisindeki ortalama hane halkı büyüklüğü yaklaşık 2.44 olarak tespit edilmiştir. Çalışma alanı, ortalama hane halkı büyüklüğü açısından Türkiye ortalamasının altında olup detaylı inceleme hanedeki kişi sayısının incelendiği başlıkta ve diğer hane halkı profillerinin irdelendiği başlıklarda verilmiştir.

- **Hanehalkı Bireylerinin Cinsiyet Durumu**

Çalışma alanı içerisindeki anket yapılan kullanıcıların cinsiyet dağılımı incelendiğinde %54'ünün kadın %46'sının erkek olduğu görülmüştür (Grafik 6.2).

Grafik 6.2 Hane Halkı Bireylerinin Cinsiyet Durumu

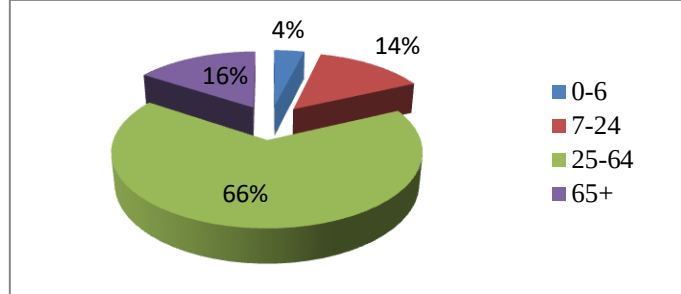


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- Hanehalkı Bireylerinin Yaş Aralığı

Çalışma alanı içerisinde hanehalkı bireyleri okul öncesi nüfus (0-6 yaş), genç nüfus (7-24 yaş), olgun nüfus (25-64 yaş), yaşlı nüfus (65+) olarak incelenmiştir. Anket yapılan hanelerin çoğunluğunun %66 oranı ile olgun nüfus, %16'sı yaşlı nüfus olduğu tespit edilmiştir (Grafik 6.3).

Grafik 6.3 Hane Halkı Bireylerinin Yaş Aralığı

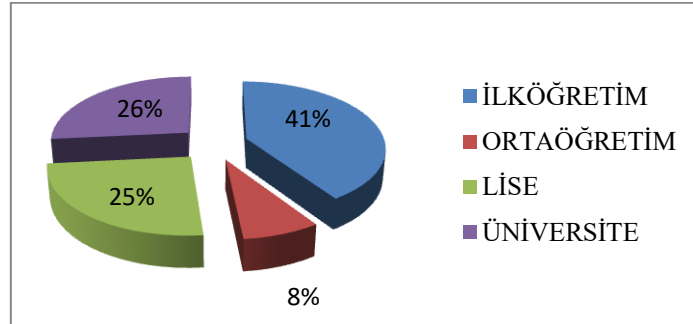


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- Hanehalkı Bireylerinin Eğitim Durumu

Hanehalkı bireylerinin eğitim durumları incelendiğinde; %41'inin İlköğretim mezunu, %26'sının üniversite mezunu, %25'inin de lise mezunu ve %8'inin ortaöğretim mezunu olduğu tespit edilmiştir (Grafik 6.4).

Grafik 6.4 Hane Halkı Bireylerinin Eğitim Durumu

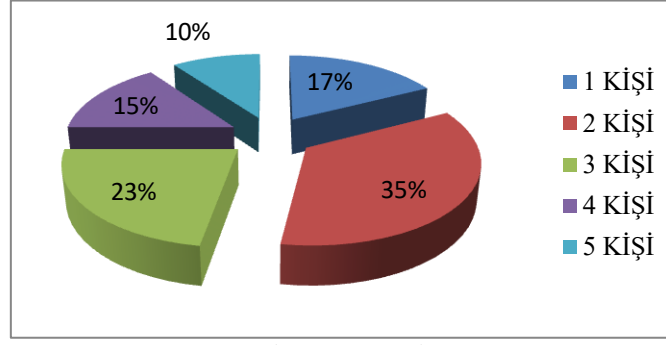


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- Hanedeki Kişi Sayısı

Çalışma alanında Hanedeki Aile Sayıları incelediğinde; anket yapılan ailelerin tamamında hanede bir aile olduğu belirlenmiştir. Hanedeki kişi sayıları incelediğinde ise; %35 ile en fazla oranın hanede iki kişi yaşayanlar oluşturmaktadır. Bu oranı %23'ü hanede 3 kişi, %17'si 1 kişi, %15'i 4 kişi olanlar takip etmektedir (Grafik 6.5).

Grafik 6.5 Hanede ki Kişi Sayısı

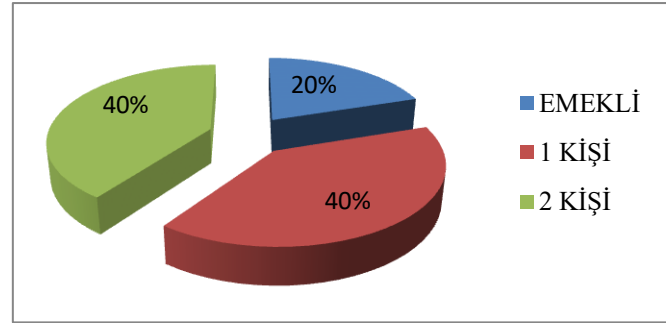


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- Hanedeki Çalışan Sayısı

Çalışma alanında hanedeki çalışan sayıları incelendiğinde; %40 oranında hanede 1 kişi çalışmakta, yine aynı oranda 2 kişi çalışmakta, %20 oranında ise emekli olduğu tespit edilmiştir (Grafik 6.6).

Grafik 6.6 Hane Halkı Bireylerinin Çalışma Durumu

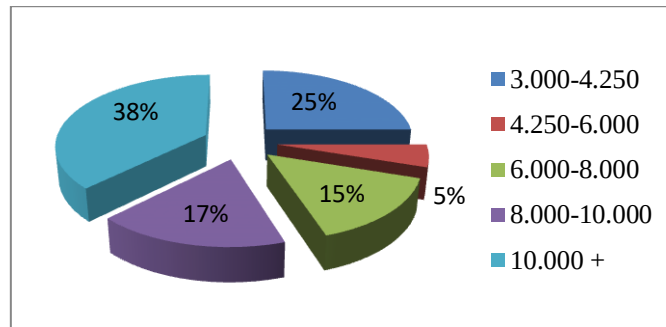


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- Hanehalkı Aylık Gelir Durumu

Aşağıdaki grafiksel anlatımla diğer meslek gruplarının da dağılımı görülmektedir (Grafik 6.7).

Grafik 6.7 Hane halkı Aylık Gelir Durumu

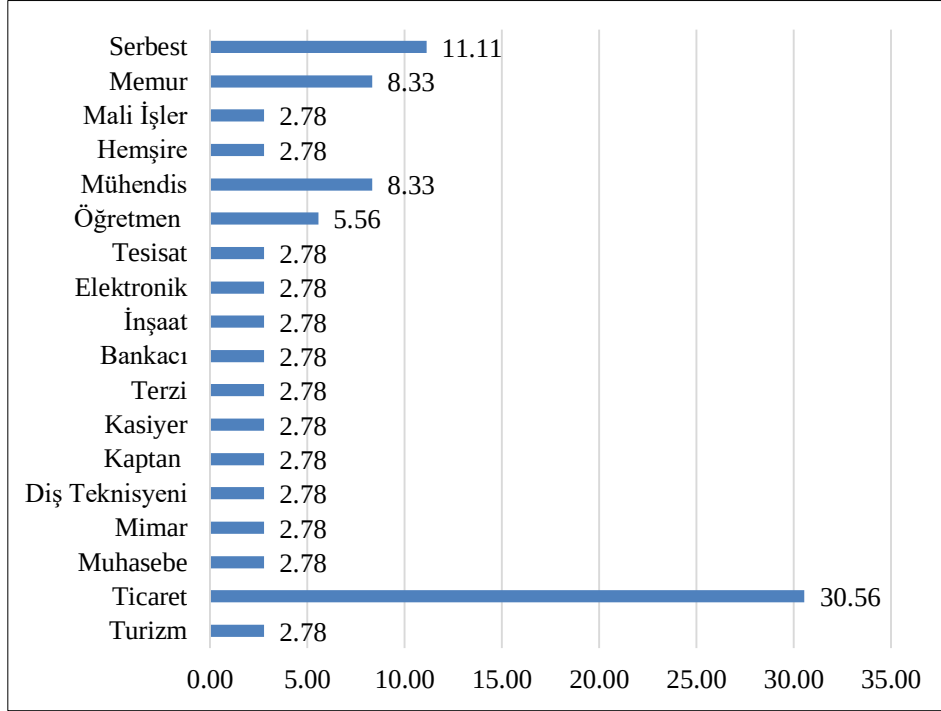


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- Meslek Grupları

Meslek grupları içerisinde öne çıkanlar ticaret ve serbest mesleklerdir. Diğer öne çıkan meslekler ise memur ve mühendislik'dir. Aşağıdaki grafiksel anlatımla diğer meslek gruplarının da dağılımı görülmektedir (Grafik 6.8).

Grafik 6.8 Meslek Grupları

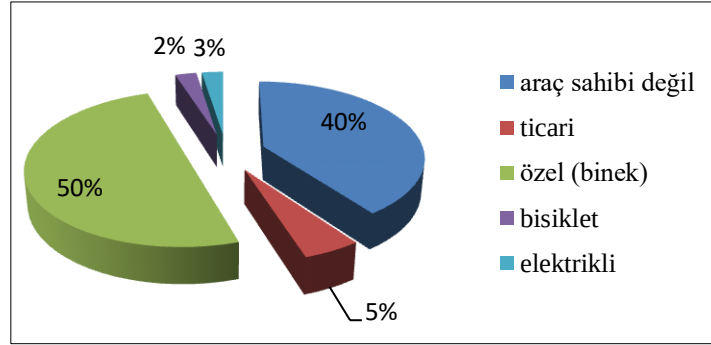


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- Hanehalkı Bireylerinin Araç Sahipliliği Durumu

Çalışma alanı içerisinde araç sahipliği durumu incelendiğinde; %50 oranında özel binek araca sahip olduğu, %40 oranında araca sahip olunmadığı tespit edilmiştir (Grafik 6.9).

Grafik 6.9 Araç Sahipliği

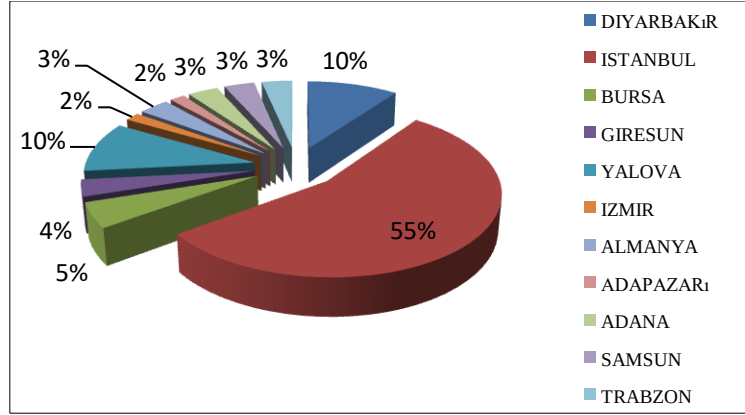


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- Kente Geliş Yeri

Çalışma Alanı içerisinde yaşayanların kente geliş yerleri araştırıldığında İstanbul'dan gelenlerin % 55 oranı ile çoğunluğu oluşturduğu görülmektedir. Diğer illerden gelenlerin oransal dağılımı Grafik 6.10'da verilmiştir.

Grafik 6.10 Kente Geliş Yeri

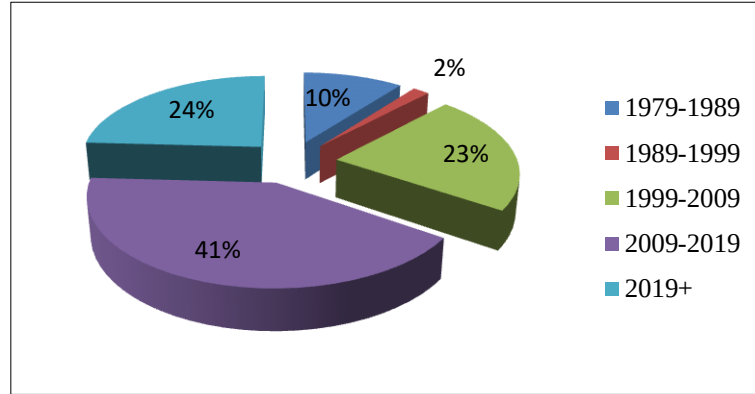


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- Kente Geliş Zamanı

Çalışma alanı içerisinde yaşayanların kente geliş zamanı incelendiğinde %41'inin 2009-2019 aralığında, %24'ünün 2019 ve üzeri aralığında, %23'ünün 1999-2009 aralığında ve %10'unun 1979-1989 aralığında olduğu tespit edilmiştir (Grafik 6.11).

Grafik 6.11 Kente Geliş Zamanı



Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

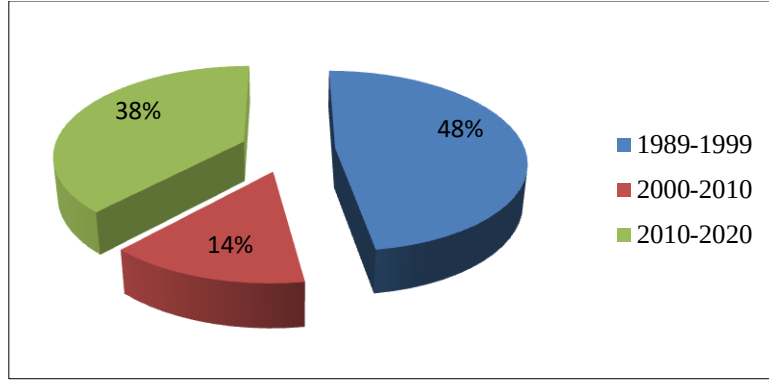
• Konut ve Yaşanılan Çevre Özellikleri

Çalışma alanı ikamet edilen konutun yaşı, ikamet edilen konuttan memnuniyet ve ikamet edilen çevrenin durumu konuları hususunda incelenmiştir.

- İkamet Edilen Konutun İnşa Tarihi

Çalışma alanı içerisinde, ikamet edilen konutun inşa yılı araştırması yapılmıştır. Çalışma alanı içerisindeki konut yapılarına ilişkin inşa yılı baz alınarak yapılan sınıflama içerisinde yoğun olarak 2 sınıflama dikkat çekmektedir. Bunlar; %48 oran ile 1989-1999 aralığı, %38 oran ile 2010-2020 aralığıdır (Grafik 6.12).

Grafik 6.12 Konutun İnşa Tarihi

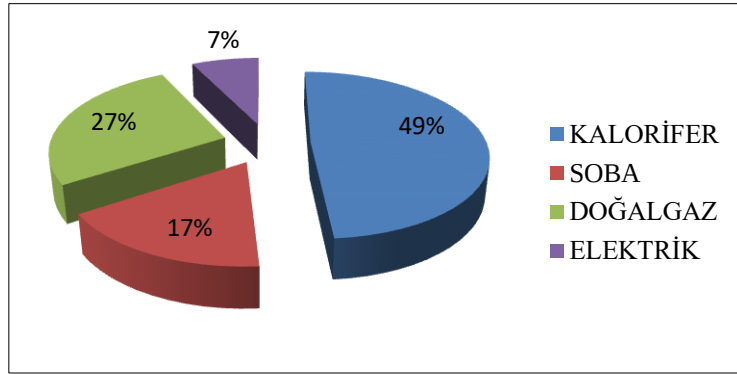


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- Konutun Isınma Yöntemi

Çalışma alanı içerisindeki konut yapılarının ısınma yöntemi araştırması yapılmıştır. Buna göre; %82'lik oran ile en fazla soba ile ısınıldığı tespit edilmiştir. Diğer ısınma yöntemlerini tercih edenler ise %10'un altındadır (Grafik 6.13).

Grafik 6.13 Konutun Isınma Yöntemi

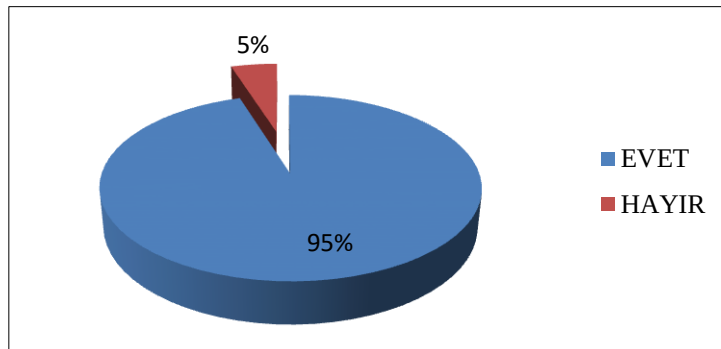


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- Yaşayanların Konut Memnuniyetleri

Çalışma alanı içerisindeki bireylerin ikamet ettikleri konut ile ilgili memnuniyetleri araştırılmıştır. Buna göre; %95'inin ikamet ettiği konuttan memnun olduğu, %5'inin ise memnun olmadığı tespit edilmiştir (Grafik 6.14).

Grafik 6.14 Konut Memnuniyeti

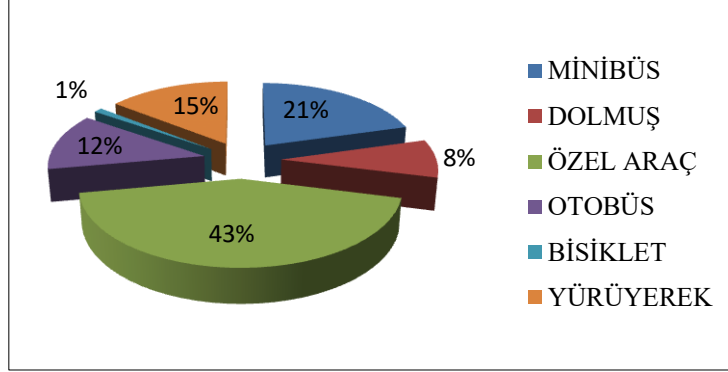


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- Kullanılan Ulaşım Türü

Çalışma alanı içerisinde yaşayanların kullandıkları ulaşım türü araştırması yapılmıştır. Buna göre; çoğunluğun ulaşımını %43 oran ile özel aracıyla, %21'inin minibüs ve %15'in ise yürüyerek sağladığı tespit edilmiştir (Grafik 6.15).

Grafik 6.15 Ulaşım Türü

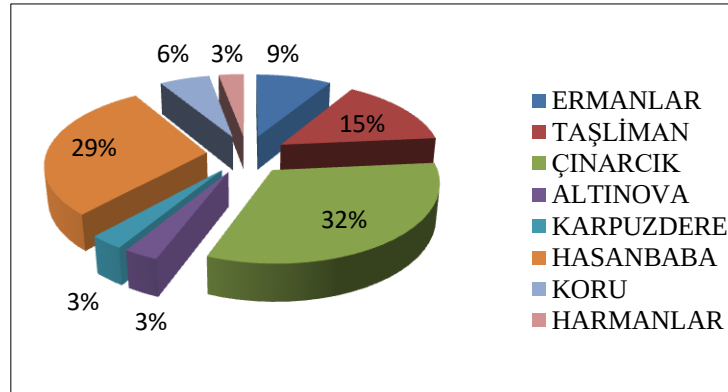


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- İşyerinin Bulunduğu Mahalle

Çalışma alanı içerisinde anket yapılan hanelerde yaşayanların işyerinin bulunduğu mahalleler araştırılmıştır. %32 oranı ile Çınarcık mahallesi ve %29 oranı ile Hasanbaba mahallesinin çoğunluğu oluşturduğu görülmektedir (Grafik 6.16).

Grafik 6.16 İşyerinin Bulunduğu Mahalle

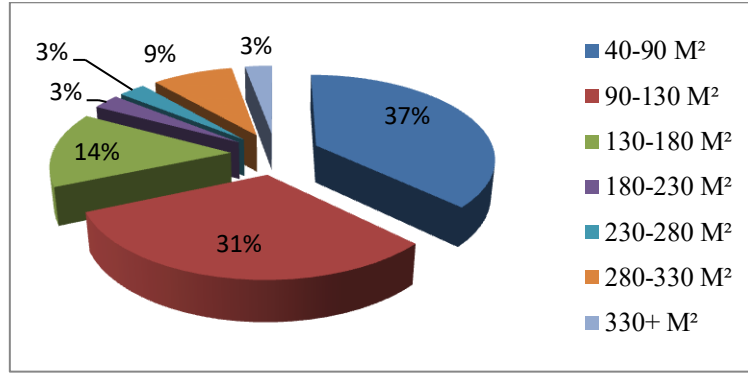


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- Yaşanılan Konut'un Büyüklüğü

Çalışma alanı içerisinde anket yapılan hanelerde konut büyüklüğü araştırması yapılmıştır. Buna göre; 40-90 m² büyüklüğünde olan konutların %37 oranı ile çoğunluğu oluşturduğu görülmektedir. Bu oranı %31 ile 90-130 m² olan konutlar takip etmektedir (Grafik 6.17).

Grafik 6.17 Konut Büyüklüğü

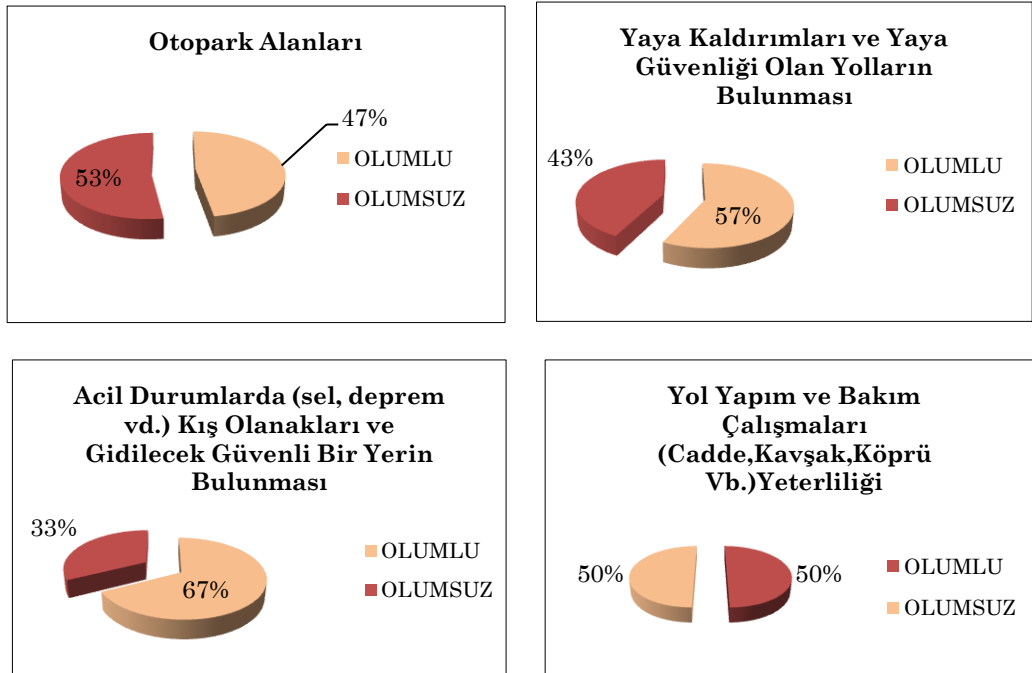


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

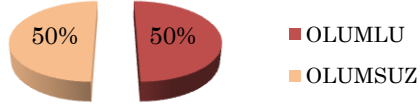
- Yaşanılan Kentsel Çevredeki İyi/Kötü Yönler

Çalışma alanında yaşanılan kentsel çevrede iyi ve kötü yönler araştırması yapılmıştır. Yapılan hane halkı anketleri ile yerleşim alanında yaşayan halkın çevreyle ilgili yaşadıkları problemler tespit edilmiştir. Bu verilerin dökümleri, aşağıda oluşturulmuş grafiksel gösterimlerde yer almaktadır (Grafik 6.18).

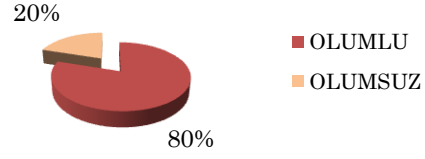
Grafik 6.18 Planlama Alanı Anket Yapılan Haneler Hane Halkı Görüşleri



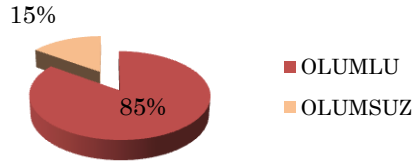
**Spor Alanlarının Bulunması
ve Kullanılabilir (bakımlı)
Nitelikte Olması**



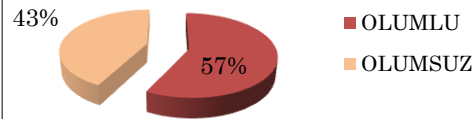
**Günlük Gereksinimlerin
Karşılandığı (bakkal, manav,
kasap vd.) Alış Veriş
Yerlerine Olan Uzaklık**



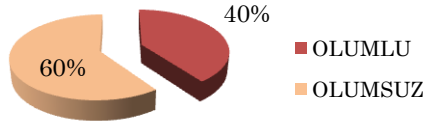
Camiye Olan Uzaklık



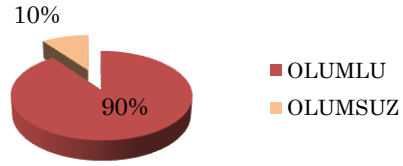
**Çocuk Oyun Yerlerinin
Bulunması ve Kullanılabilir
(bakımlı) Nitelikte Olması**



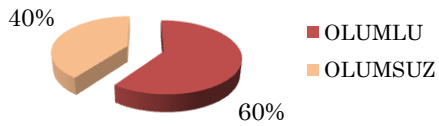
**Kültürel Tesislerin (sinema,
tiyatro, kütüphane vd.)
Bulunması**



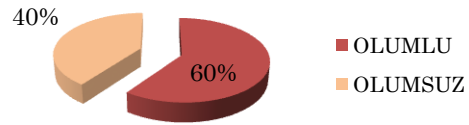
**İtfaiye Hizmetlerinin Kısa
Sürede Sağlanabilmesi**



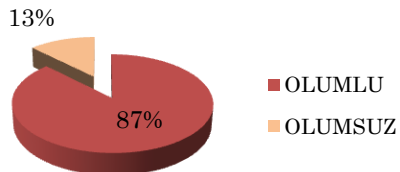
**Çöp Toplama Hizmetlerinin
Sağlanabilmesi ve
Sokaklardaki Çöp Kutularının
Yeterliliği**



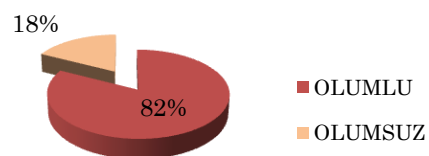
**Yeşil Alan ve Parkların
Yeterliliği**

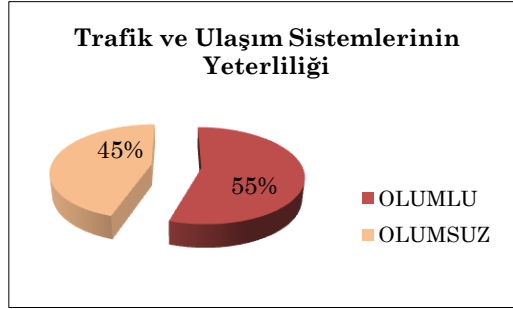
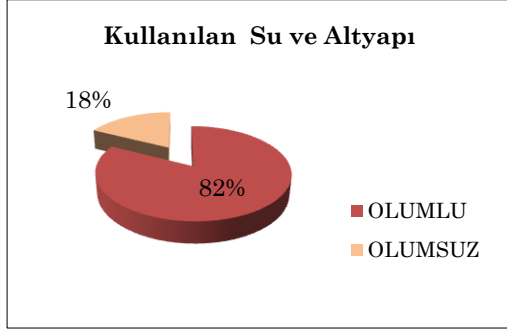
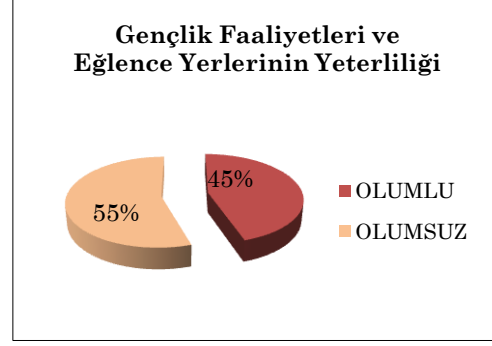
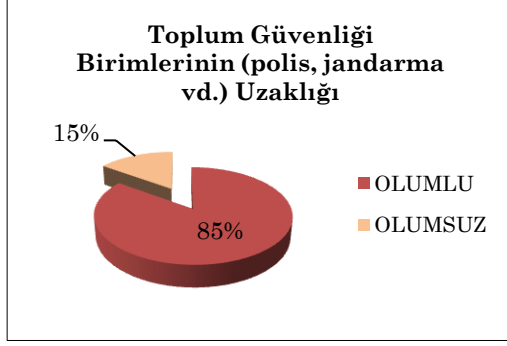


**Sokak Aydınlatmasının
Yeterliliği**



Sağlık Merkezlerinin Uzaklığı





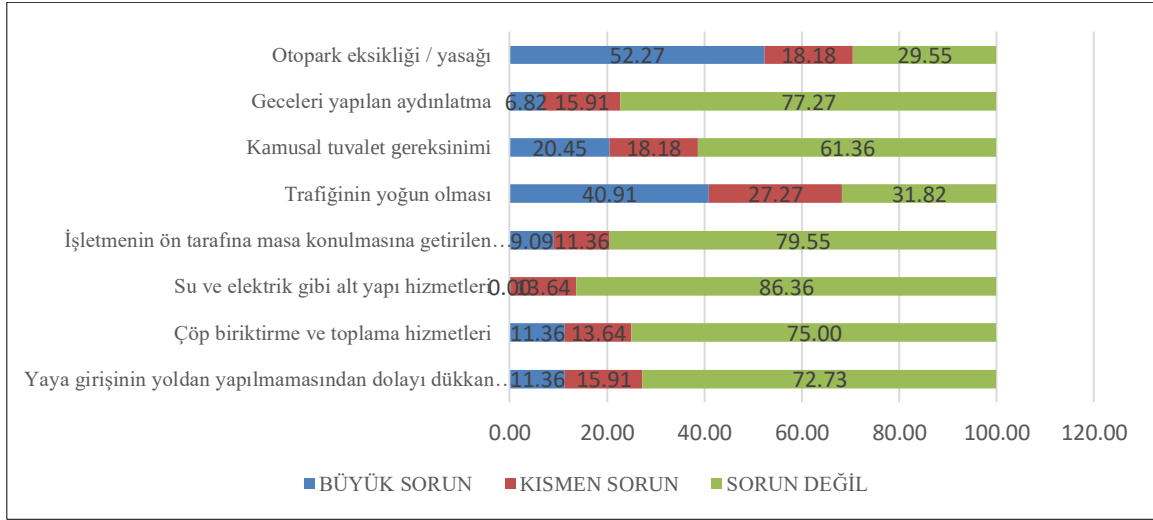
Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

6.2.2. TİCARET ANKETLERİ

• İşletmenin Bulunduğu Yere/Alana İlişkin Sorun Tanımı

Çalışma alanında anket yapılan işletmelerin bulunduğu yere/alana ilişkin sorun tanımı araştırması yapılmıştır. Bu verilerin dökümleri, aşağıda oluşturulmuş grafiksel gösterimde yer almaktadır (Grafik 6.19).

Grafik 6.19 İşletmenin Bulunduğu Yere/Alana İlişkin Sorun Tanımı

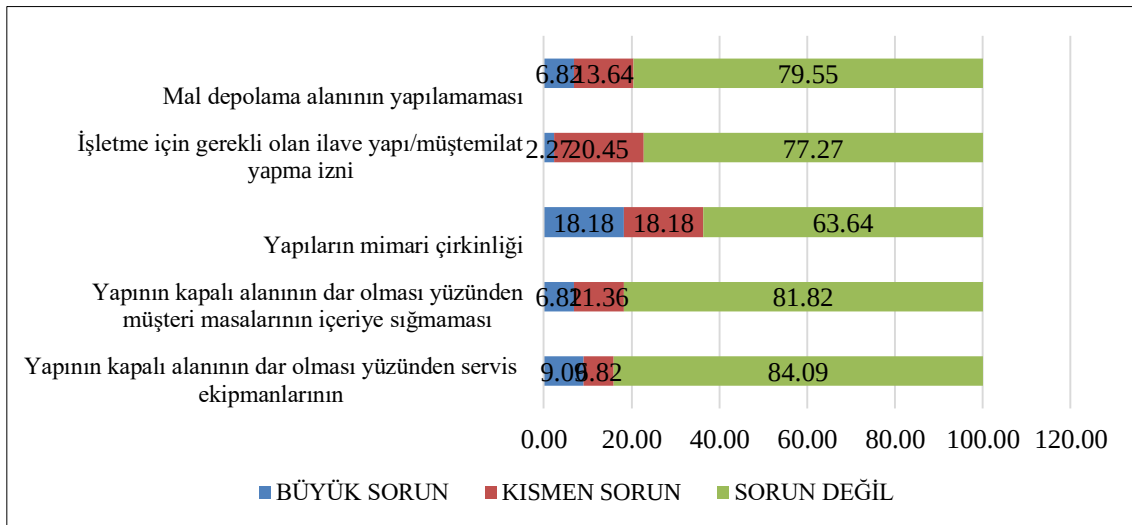


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

• İşletmenin Bulunduğu Yapıya İlişkin Sorun Tanımı

Çalışma alanında anket yapılan işletmelerde işletmenin bulunduğu yapıya ilişkin sorun tanımı araştırması yapılmıştır. Bu verilerin dökümleri, aşağıda oluşturulmuş grafiksel gösterimde yer almaktadır.

Grafik 6.20 İşletmenin Bulunduğu Yapıya İlişkin Sorun Tanımı

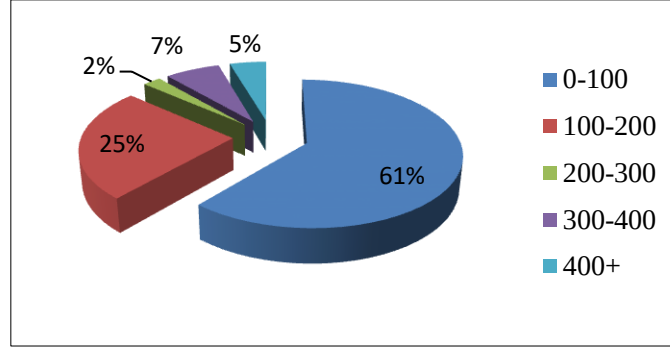


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

• Ticari Birim Büyüklüğü

Çalışma alanında anket yapılan işletmelerin mevcut büyüklükleri araştırılmıştır. İşletmelerin büyük çoğunluğunun 0-100 m² ve 100-200 m² arasındaki yapılardan oluştuğu tespit edilmiştir. Bu verilerin dökümleri, aşağıda oluşturulmuş grafiksel gösterimlerde yer almaktadır (Grafik 6.21).

Grafik 6.21 Ticari Birim Büyüklüğü

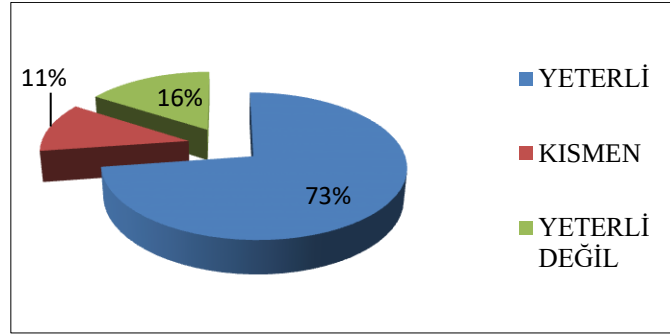


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- **İşletme Büyüklüğü Yeterliliği**

Çalışma alanında anket yapılan işletme büyüklüklerinin yeterliliği araştırılmıştır. Çoğunluğun %73 oranı ile yeterli olduğu tespit edilmiştir (Grafik 6.22).

Grafik 6.22 İşletme Büyüklüğü Yeterliliği

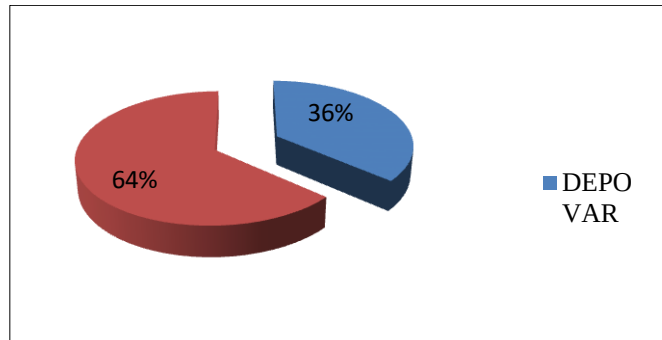


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- **Depo Kullanımı**

Çalışma alanında anket yapılan işletmelerin depo kullanımları araştırılmıştır. Çoğunluğun %64 oranı ile depo kullanmadığı tespit edilmiştir (Grafik 6.23).

Grafik 6.23 Depo Kullanımı

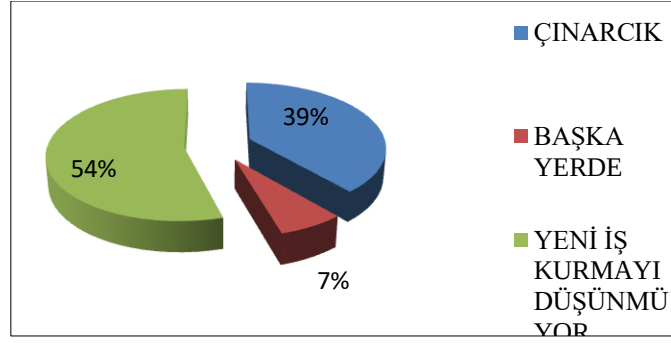


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- **Yeni İş Yeri Seçimi**

Çalışma alanında anket yapılan işletmelerin yeni iş yeri seçimleri sırasındaki tercihleri araştırılmıştır. Buna göre çıkan sonuçların dağılımı Grafik 6.24'te verilmiştir.

Grafik 6.24 Yeni İş Yeri Seçimi



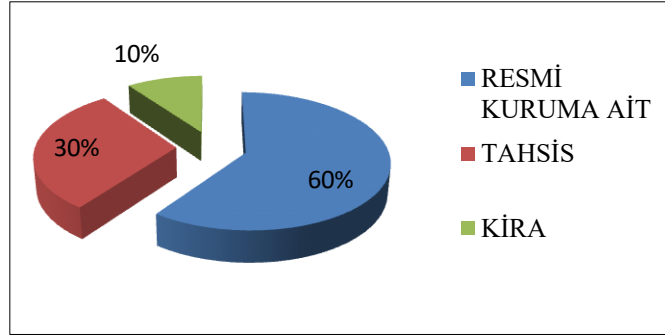
Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

6.2.3. RESMİ KURUM ANKETLERİ

• Bina Mülkiyet Durumu

Çalışma alanında bulunan resmi kurum birimlerinin mülkiyet durumları incelendiğinde; %60'ının resmi kuruma ait, %30'unun tahsis ve %10'unun kira olduğu belirlenmiştir (Grafik 6.25).

Grafik 6.25 Bina Mülkiyet Durumu

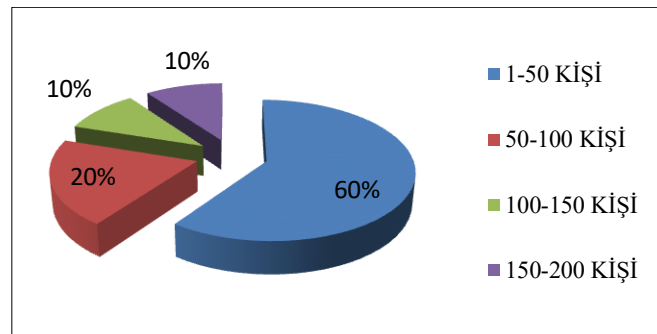


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

• Resmi Kurumda Çalışan Personel Sayısı

Çalışma alanında anket yapılan resmi kurumların personel sayıları araştırılmıştır. Oransal olarak bakıldığında 1-50 kişi çalışan resmi kurumların %60 oranla çoğunlukta olduğu tespit edilmiştir. Bu oranı %20 ile 50-100 kişi arasında çalışanlar takip etmektedir. Bu verilerin dökümleri, aşağıda oluşturulmuş grafiksel gösterimde yer almaktadır (Grafik 6.26) .

Grafik 6.26 Personel Sayısı

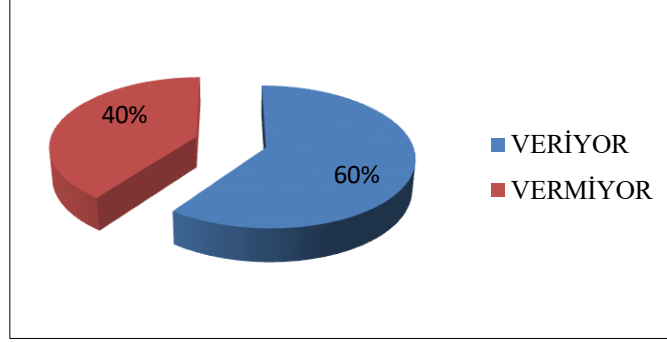


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- **Resmi Kurum Binasının Kullanıma Cevap Verme Durumu**

Çalışma alanında anket yapılan resmi kurum binalarının kullanıma cevap verme durumu araştırılmıştır. Buna göre; oransal olarak bakıldığında %87'nin bina kullanımından memnun olduğu, %13'ün ise memnun olmadığı tespit edilmiştir. Bu verilerin dökümleri, aşağıda oluşturulmuş grafiksel gösterimde yer almaktadır (Grafik 6.27).

Grafik 6.27 Binanın Kullanıma Cevap Vermesi

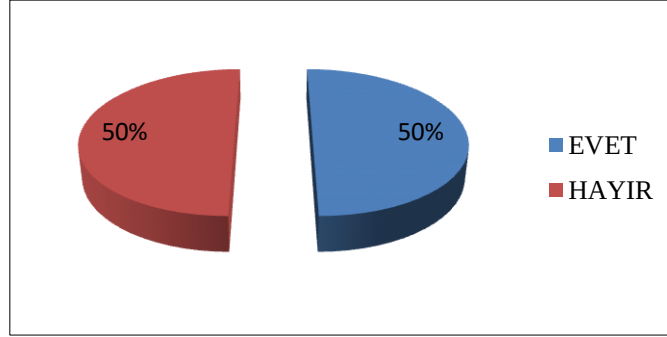


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- **Resmi Kurum Binasının Yenilenmesi Durumu**

Çalışma alanında anket yapılan resmi kurum binalarının yenilenme durumu araştırılmıştır. Buna göre; %50 evet, %50 hayır ile eşit yanıtlar verilmiştir. Bu verilerin dökümleri, aşağıda oluşturulmuş grafiksel gösterimde yer almaktadır (Grafik 6.28).

Grafik 6.28 Binayı Yenileme Düşüncesi

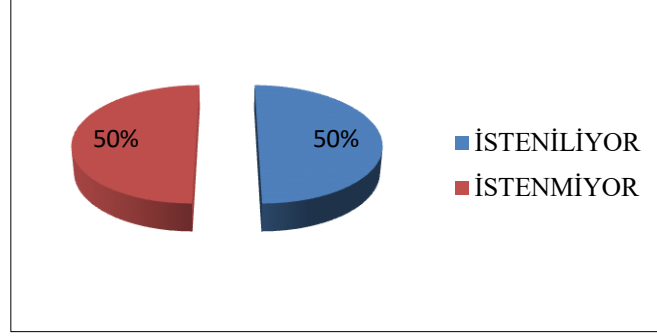


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- **Resmi Kurumun Genişletilmesi Durumu**

Çalışma alanında anket yapılan resmi kurum binalarının genişletilme durumu araştırılmıştır. Buna göre; oransal olarak bakıldığında eşit cevaplar alınmıştır. Bu verilerin dökümleri, aşağıda oluşturulmuş grafiksel gösterimde yer almaktadır (Grafik 6.29).

Grafik 6.29 Kurumun Genişletilmesi

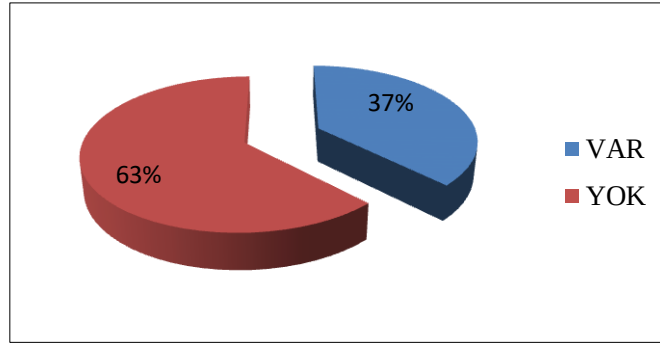


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- **Resmi Kurum Binasına Yeni veya Ek Bina Tahsisi**

Çalışma alanında anket yapılan resmi kurum binasına yeni veya ek bina tahsis durumu araştırılmıştır. Buna göre; oransal olarak bakıldığında %63'ünün “yok” cevabı ile bina kullanımından memnun olduğu, %37'sinin ise “var” cevabı ile memnun olmadığı tespit edilmiştir. Bu verilerin dökümleri, aşağıda oluşturulmuş grafiksel gösterimde yer almaktadır (Grafik 6.30).

Grafik 6.30 Binanın Kullanıma Cevap Vermesi

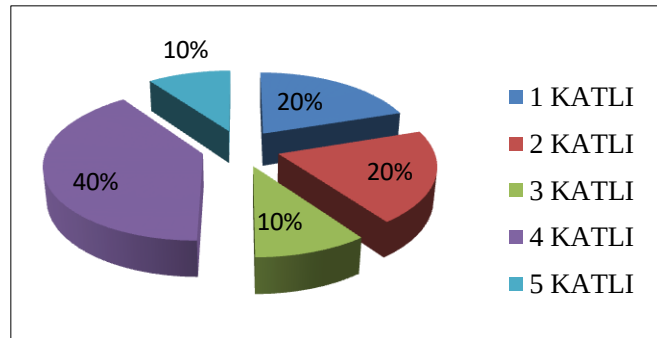


Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

- **Bina Kat Adedi**

Çalışma alanında anket yapılan resmi kurum binalarının kat adedi araştırılmıştır. Çıkan sonuçların grafiksel gösterimi Grafik 6.31'de yer almaktadır.

Grafik 6.31 Bina Kat Adedi



Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2022

7. SENTEZ

Yapılan araştırmalar sonucunda, yapıların %80' nin iyi durumda, %95' nin betonarme, %35' nin 5(sahil şeridinde yoğunlaşmakta), % 15' nin 4 katlı (yaklaşık %50' si 4-5 katlı), yaklaşık % 60' nin kiremit çatılı olduğu, mevcut yapıların % 68' nin 400 m² ve üzeri, %22' sinin de 150-200 m² taban alanına oturduğu tespit edilmiştir. Planlama alanı içerisinde bulunan tüm parsellerin yaklaşık %58' i boş durumdadır. Dolu parsellerde ise %40 doluluk oranı görülmektedir. (ortalama TAKS 0.40). Ruhsatlı yapıların yaklaşık %58' lik bölümü 1979-1999 yılları arasında ruhsatlandırılmıştır. Mevcut yapıların kullanım biçimi incelendiğinde ise %61' nin konut, %18' nin de ticaret-konut kullanımlı olduğu görülmektedir.

Yapılan anketlerde, %60 oranı gibi bir oranda mülkiyet sahipliği göze çarpmaktadır. Bunun dışında hanede %20 emekli, % 80 oranında da 1-2 kişi çalışan olduğu belirlenmiştir. Çalışanların en yoğun olarak faaliyet gösterdiği meslek kolunun ticaret olduğu tespit edilmiştir. Bu durum kentin ana karakterini turizm ve hizmetler sektörünün ağırlıklı sektörler olduğu tespitini de güçlendirmektedir. %50 oranında araç sahipliği görülmektedir. Şehre % 55 oranında İstanbul' dan geldiği yapılan tespitler arasındadır. Kentlilerin %95 oranında yaşadıkları konutlarından memnun oldukları belirlenmiştir. Şehir içerisinde en yoğun kullanılan ulaşım aracının %43 oranında özel araç olduğu, %41 oranında da toplu taşımın kullanıldığı ortaya çıkmıştır. Şehirdeki yaya olarak kullanım oranının da % 15 gibi bir orana sahip olduğu anket sonuçlarından çıkarılmıştır.

Yine anketlerde % 53 oranında otopark alanlarının yetersizliği, ticari ve günlük ihtiyaçların sağlandığı kullanımların bulunduğu konumlarından memnuniyetin %80 olduğu (kent merkezi ve ticari faaliyetlerin konumu ve rahat ulaşılabilirliği), yeşil alan ve çocuk oyun alanlarının büyük çoğunlukta yeterli görüldüğü, kültürel tesislerin varlığının ise %60 oranında yetersiz görüldüğü yapılan tespitler arasındadır.

Şehre ait genel tablo yukarıda anlatıldığı şekilde olup, fiziki verilerden sonuçla ortaya çıkan eşik sentezi de aşağıdaki gibidir.

7.1. EŞİK ANALİZİ

Yerleşim için en önemli eşikler; alanı sınırlayan karayolları, orman alanı, ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alanlar (AJE), afete maruz bölge (AMB), uygun olmayan bölge (UOB) sit alanı ve tescilli yapılar gibi ana sınırlayıcıların yanında dereleler, elektrik iletim hatları ve yerleşmeyi doğu ve batıda sınırlayan idari sınırlar olarak belirlenmiştir.

Bunun dışında alanda kademeli olarak artan eğim önemli bir eşik olarak yer almaktadır. Alanda ortalama eğim % 0 – 10 ve % 10 – 20 arası olsa da güneye doğru gidildikçe kademeli olarak artan eğim %20 - %30'ları bulmaktadır.

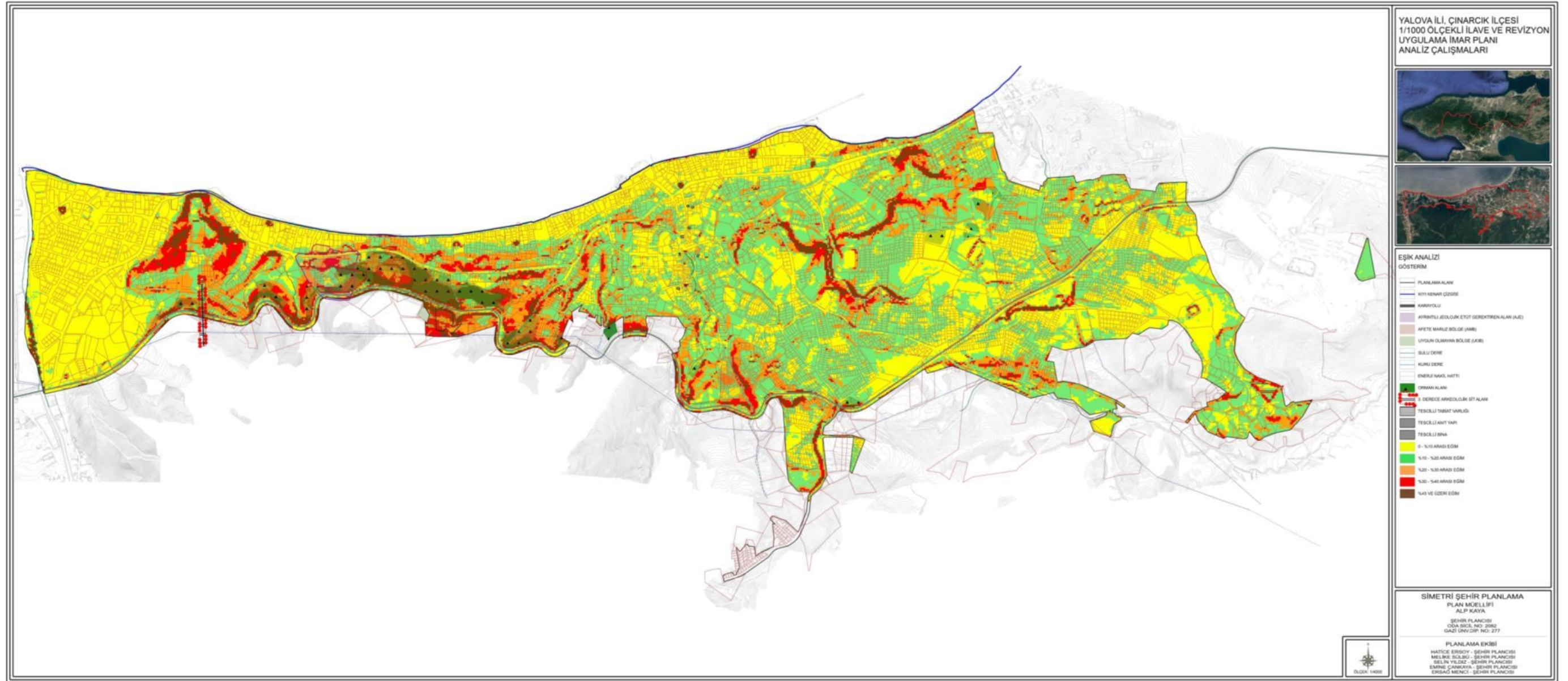
Özellikle mevcut yerleşmenin, güney-güneybatı bölümünde eğimli alanların fazlalığı ve topoğrafik eşikler dikkat çekmektedir. Bahsi geçen alanlar, eşik sentezi haritasında da göze çarpmaktadır. Bu bölge, neredeyse planlama alanını, doğu-batı bölüm olmak üzere ikiye ayırmaktadır. Bu bölgedeki orman varlığı da Çınarcık yerleşmesi ve planlama alanı için yine önemli bir eşiği oluşturmaktadır. Her iki eşiğin aynı bölgede çakışmış olması aslında planlama alanı açısından bir avantaj olarak değerlendirilebilir. Planlama alanının doğu ve

batısındaki idari sınırlar da eşik olarak kabul edildiğinde, planlama alanı 4 bir yandan sınırlanmaktadır. Bu sebeple, iki önemli eşiğin ayrı bölgelerde yer alarak, planlama alanına yerleşimi zorlaştırmasındansa, her iki eşiğin aynı bölgede bulunması bahsedildiği üzere önemli bir avantaj oluşturmaktadır. Planlama alanı içerisinde, farklı bölgelerde dağınık olarak küçük ve parçacıl orman alanları bulunsa da bunlar, yerleşmeyi sınırlayıcı bir etkiye sahip değildirler.

Eğim açısından değerlendirildiğinde göze çarpan bir diğer durumda, yerleşmenin kıyı şeridi ile yani kuzey bölümü ile güney bölümü arasında da bir ayrım bulunduğuudur. Sahil şeridinden, güney bölüme yine eğimli bir topoğrafik yapı çıkılarak geçilmekte, bu bölüme ulaşıldığında ise daha yerleşilebilir alanlar karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca bu bölümde bulunan alanlar, bakı özelliğine de sahip konumdadırlar.

Planlama alanında belirlenen eşiklerin yer aldığı eşik analizi Harita 7.1’de yer almaktadır.

Harita 7.1 Eşik Analizi



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışması, 2022

8. ONAYLI PLANLAR VE PLANLAMA GEÇMİŞİ

8.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

8.1.1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanının dahil olduğu Çınarcık İlçesini kapsayan Yalova ili Onaylı 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Çınarcık İlçesi'nin, 2035 yılı vizyonunda Yalova'nın yeni 2. kademe alt merkezi olması hedeflenmektedir. Çınarcık ile ilgili alınan diğer kararlar ise şu şekildedir;

Yalova il genelinde Merkez İlçe'den sonra, ilin batı kesiminde önemli roller üstlenecek yeni merkez ihtiyacı, Çınarcık İlçesi'nin gelişimi ile sağlanacaktır. Teşvikiye başta olmak üzere, Kuru ve Esenköy beldelerinin her türlü hizmet alımlarını kolaylaştırmasında ve bölgenin çeşitli sektörlerde gelişmesinde Çınarcık ilçe merkezinin etkin rol oynaması amaçlanmaktadır. İlçe merkezinde planlanan tali merkez alanı ile bölgenin ihtiyacı olacak ticaret, turizm alanlarının, sosyo-kültürel tesislerin ve idari tesislerin yer alması beklenmektedir.

Yaz turizminin yanında doğa turizmi ve spor turizminde de gelişme göstermesi amaçlanan Çınarcık İlçesi'nin 2035 yılı plan vizyonu “4 Mevsim Turizm Kenti” olarak belirlenmiştir.

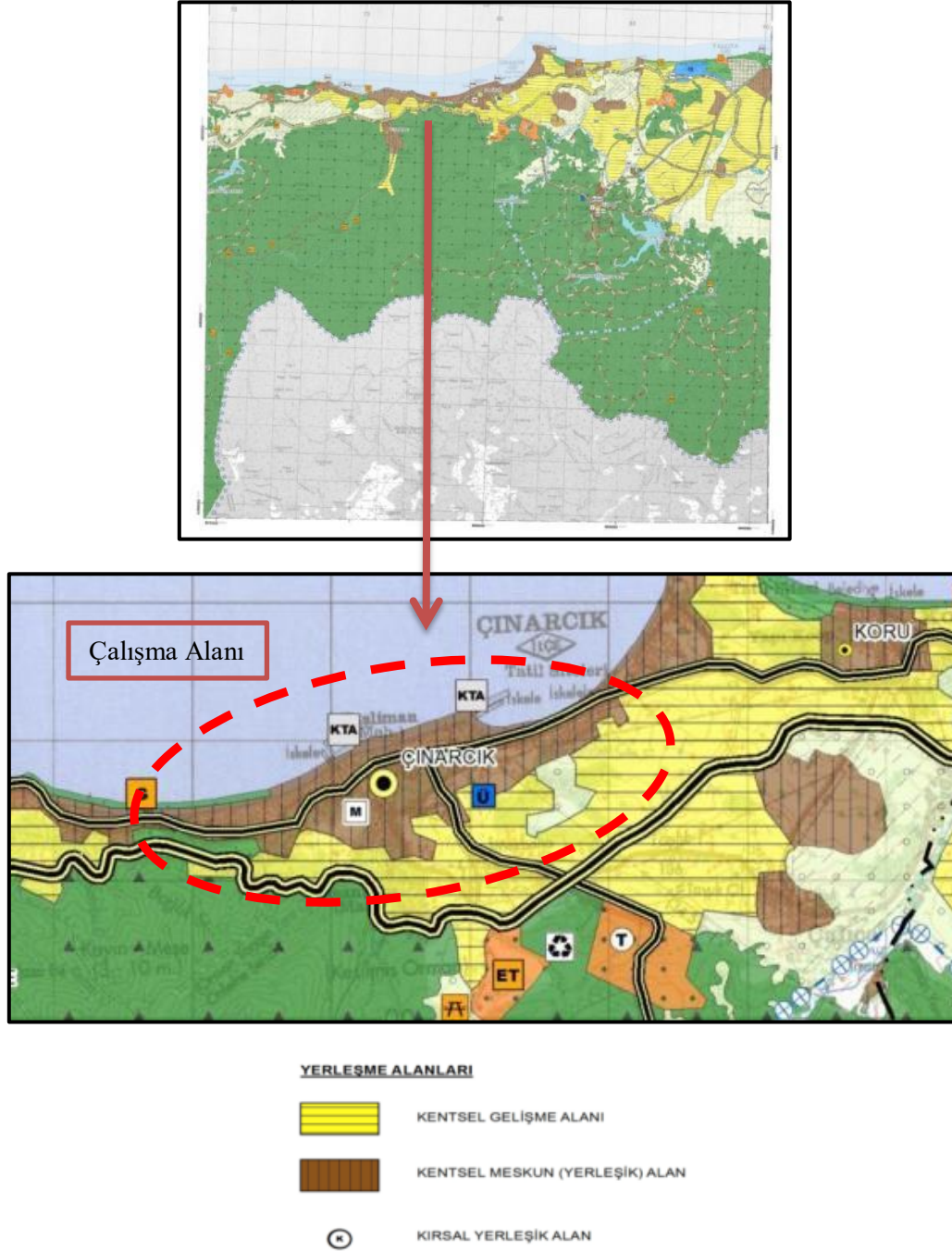
Çınarcık İlçesi'nde topografyanın hızlı yükselmesi ve orman alanlarının geniş yer kaplaması, yerleşmenin kıyı bandı boyunca gelişmesinde etkili olmuştur. Bu durum kıyıda aktif ve yoğun bir yerleşim dokusunu beraberinde getirmiştir. Yalova'da turizm aktivitelerinin en yoğun olduğu ilçe olan Çınarcık İlçesi'nin, gelecekte de turizm aktivitelerinde uzmanlaşması hedeflenmektedir.

Çınarcık İlçesi'nin sahil kenti olması sebebiyle kıyıda rekreasyon faaliyetlerinin çeşitlendirilmesi ve geliştirilmesi gerekmektedir. Bu sebeple ilçenin kıyısında günübirlik aktivitelerin yer almasını sağlayacak yeşil aks önerilmiştir. Mekânsal çözümlemesi ve genişliği alt ölçeklerde belirlenecek olan bu aksın aktif kıyı kullanımının sağlanmasında etkili olması amaçlanmaktadır. İlçenin turizm konusundaki yüksek potansiyeli, iç mekân organizasyonunda da bazı önemli ihtiyaçları ortaya çıkarmaktadır. Başta altyapı olmak üzere, görsel katkı sağlayacak her türlü mekânsal düzenlemenin Çınarcık'a yaşam kalitesine ilişkin kimlik kazandırması beklenmektedir.

Çınarcık İlçesi; Kıyı turizminin aktif olarak yürütüldüğü İlçe de, doğa turizmine ayrılan payın artırılması ve doğa/yayla turizm potansiyelinin daha aktif kullanılması Plan hedefleri arasındadır. Bununla birlikte plan kararları arasında, yeni alt merkez olarak belirlenen Çınarcık'ın, ilçede bulunan belde ve köylerin her türlü ihtiyacının karşılanacağı bir ticari merkez olması da hedeflenmektedir.

2035 yılında Çınarcık ilçe merkezinde **60.000** kişinin yaşaması öngörülmektedir. Çınarcık'ta yaşaması hedeflenen nüfusun, yaz-kış ilçede sektörel faaliyetler gösteren, her yaştan ve ekonomik gelire sahip kişiler olması beklenmektedir.

Harita 8.1 Onaylı Yalova 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı – Çınarcık



8.1.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yalova ili Çımarcık ilçesi için hazırlanmış olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 12.03.2009 tarih ve 22 sayılı yazı ile Çımarcık Belediye Meclisi tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir (Harita 8.2).

Harita 8.2 Onaylı Çınarcık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Kaynak: Çınarcık Belediyesi

8.1.3. Bütünleşik Kıyı Alanları Planı

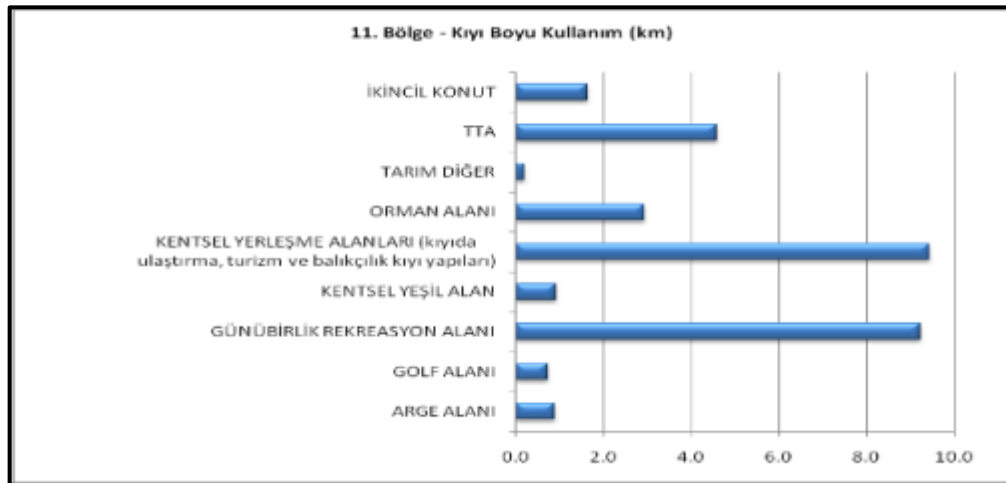
Kocaeli ve Yalova illerinin kıyı kesimini kapsayan planlama alanı Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır. Planlama alanı sınırları nüfus ve istihdam gibi iki temel dinamik ile birlikte mevcut arazi kullanım haritaları, çevre düzeni planları, yerinde yapılan gözlem ve araştırmalar sonucu saptanmıştır. Planlama alanına Kocaeli ve Yalova'nın kıyı kesiminde yer alan tüm yerleşimler dahil edilmiştir. Kıyı ile etkileşimleri değerlendirilerek çalışma alanı bazı alanlarda iç kesimlere kadar uzanmıştır (Harita 8.3).

Bütünleşik Kıyı Planında “Mekansal Strateji Geliştirilen Alt-Bölgeler” arasında planlama alanının da yer aldığı “Yalova İli, Yalova-Çınarcık ve Yakın Çevresi alt bölgesi” ile ilgili kararlar şu şekildedir;

Stratejinin Arka Planı - Mevcut Durumun Özeti:

- Yalova kentsel kesimin Körfezin güney kesiminde en önemli yerleşme olarak kıyı kullanımlarında baskın olması
- Yalova'nın geleneksel olarak kıyı kullanımlarında uzmanlaşmış olması
- İstanbul'la olan yakın ilişkisi nedeni ile yolcu ve feribot (arabalı vapur) iskeleleri, balıkçı barınağı ve son yıllarda yapılan yat limanının sağladığı üstünlük
- Yalova'da kentsel kullanımların giderek çeşitlenmesi, (MEER kapsamında yapılan kalıcı deprem konutları, TOKİ uygulamaları, termal tesisler başta olmak üzere turizm yapılanması, Üniversite vb)
- Konut alanlarında çeşitlenme,
- Sera ve süs bitkileri konusunda uzmanlaşma
- Çınarcık ve yakın çevresinde turizm baskın kullanımın giderek yaygınlık kazanması
- Çınarcık ve yakın çevresinde ikinci konut kullanımında artışlar
- Kıyının yarımada batısına dek uzama eğilimi
- Kaybolan doğal bitki örtüsü

Grafik 8.1 Alt Bölge Kıyı Boyu Kullanım



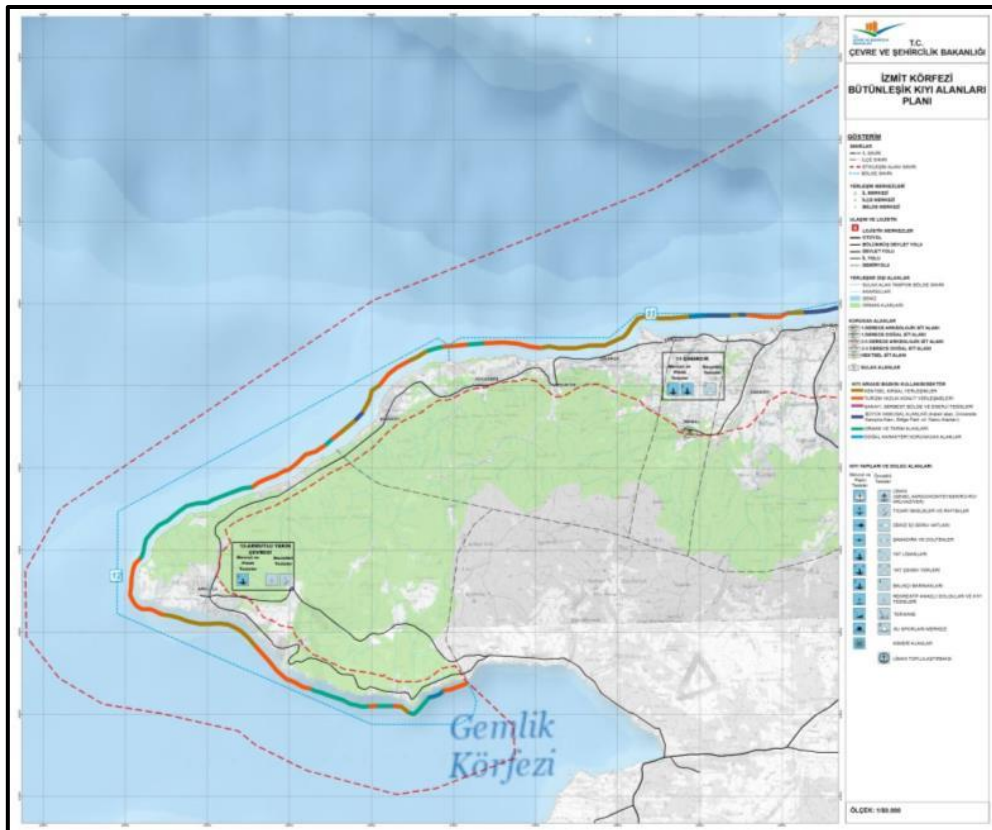
Baskın Sorunlar;

- Kıyıdaki doğal yapının tahribatı
- Turizm potansiyelin değerlendirilememesi
- Atıl kullanım kapasitesine sahip yazlık konutların rasyonel kıyı kullanımını engellemesi

Stratejik Bölgeleme Kararları;

- Çevresel iyileştirme ve altyapının geliştirmesi
- Karayolu körfez geçişi ve Altınova'daki yatırımlara bağlı olarak ulaşım sistemi ve bağlantılarının düzenlenmesi
- Yalova kentsel kullanım alanlarının ve özellikle kıyı kesiminin geliştirilmesi
- Kıyı yapılarından en üst düzeyde yararlanılması
- Bu kesimin, İstanbul Metropoliten Bölgesinin ve genelde Doğu Marmara'nın rekreasyon ve turizm alanı olarak değerlendirilmesi,
- Çınarcık – Kocadere ve yakın çevresinde kıyı ve arka alanındaki doğal yapının olabildiğince korunması,
- Altyapının eksiksiz tesis edilmesi ve işletilmesi

Harita 8.3 İzmit Körfezi Bütünleşik Kıyı Alanları Planı – Yalova Çınarcık ve Yakın Çevresi



8.1.4. Nüfus Projeksiyonları

İlin 2017 yılına ait mevcut nüfus dağılımı, doğu-batı olarak tanımlanan nüfus açısından aralarında önemli bir fark olduğunu ortaya çıkarmaktadır. Armutlu, Çınarcık ve Termal ilçeleri ilin batısı olarak; Merkez, Çiftlikköy ve Altınova ilçeleri ise ilin doğusu olarak tanımlandığında, il genelinde %81'nin doğuda, %19'unun ise batıda yaşadığı söylenebilmektedir. 2035 yılı Yalova İli plan vizyonu “dengeli büyüme” olarak belirlenmiş olup sadece sektörel değil nüfus dağılımı açısından kentin doğusu ve batısı arasındaki uçurumun da doğal eşiklerin el verdiği ölçüde dengeli dağılması amaçlanmıştır.

2035 yılına esas 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda belirlenen nüfus dağılımına göre Yalova'da toplam nüfusun %77,3'inin doğuda, %22,7'sinin ise batıda yaşaması öngörülmektedir.

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, 6 ilçeye ait toplam nüfus kararları tablodaki gibidir. Çınarcık için öngörülen 2035 yılı nüfusu **60.000** kişidir. İl genelinde toplam 690.700 kişilik nüfus öngörülmüş olup bunun ilçe merkezleri ve beldelerle birlikte verilen nüfus dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo 8.1 Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlçelerin Nüfus Kabulleri

İLÇE	MEVCUT NÜFUS (2017)	PLAN NÜFUSU (2035)
ALTINOVA	26.510	99.000
ÇİFTLİKKÖY	36.895	150.300
MERKEZ	140.312	285.100
TERMAL	6.048	17.100
ÇINARCIK	32.590	100.500
ARMUTLU	8.848	38.700
TAŞKÖPRÜ	3.816	9.000
TOPLAM	251.203	690.700

16.08.2021 tarihli PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI

Kaynak: ÇŞB, Yalova İli 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Açıklama Raporu

Tablo 8.2 Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlçe ve Beldelerin Nüfus Kabulleri

İLÇE VE BELDELER	MEVCUT NÜFUS (2017)	PLAN NÜFUSU (2035)
ALTINOVA	6.148	45.000
KAYTAZDERE	5.914	18.000
SUBAŞI	7.171	12.600
TAVŞANLI	3.168	16.200
ÇİFTLİKKÖY	29.901	135.000
TAŞKÖPRÜ	3.816	9.000
MERKEZ	119.605	250.000
KADIKÖY	7.886	19.800
TERMAL	2.929	13.500
ÇINARCIK	16.102	60.000
KORU	6.348	13.500
ESENKÖY	4.927	10.800
TEŞVİKİYE	2.204	9.000
ARMUTLU	6.351	36.000
TOPLAM	222.470	648.400

16.08.2021 tarihli PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI

Kaynak: ÇŞB, Yalova İli 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Açıklama Raporu

8.2. UYGULAMA İMAR PLANI VE GEÇMİŞİ

Planlama alanı onaylı Çınarcık 1/1000 Ölçekli İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı 12.03.2009 tarih ve 22 sayılı yazı ile Çınarcık Belediye Meclisi'nce onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Planlama alanı geçmişine bakıldığında ise, onaylı imar planı öncesine ait 6 adet imar planının bulunduğu tespit edilmiştir. Bunlar;

- 29.05.1981 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Çınarcık İstanbul İmar Planı (Harita 8.5)
- 12.07.1985 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Çınarcık İstanbul İmar Planı
- 03.06.1986 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Çınarcık İstanbul Revizyon İmar Planı
- 13.11.1986 – 16.11.1987 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave - Revizyon İmar Planı (Harita 8.6)
- 10.06.1988 Koruköy Çınarcık İlave İmar Planı
- 28.06.2002 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave - Revizyon İmar Planı (Harita 8.7)
- 12.03.2009 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave - Revizyon İmar Planı (Harita 8.8)'dir.

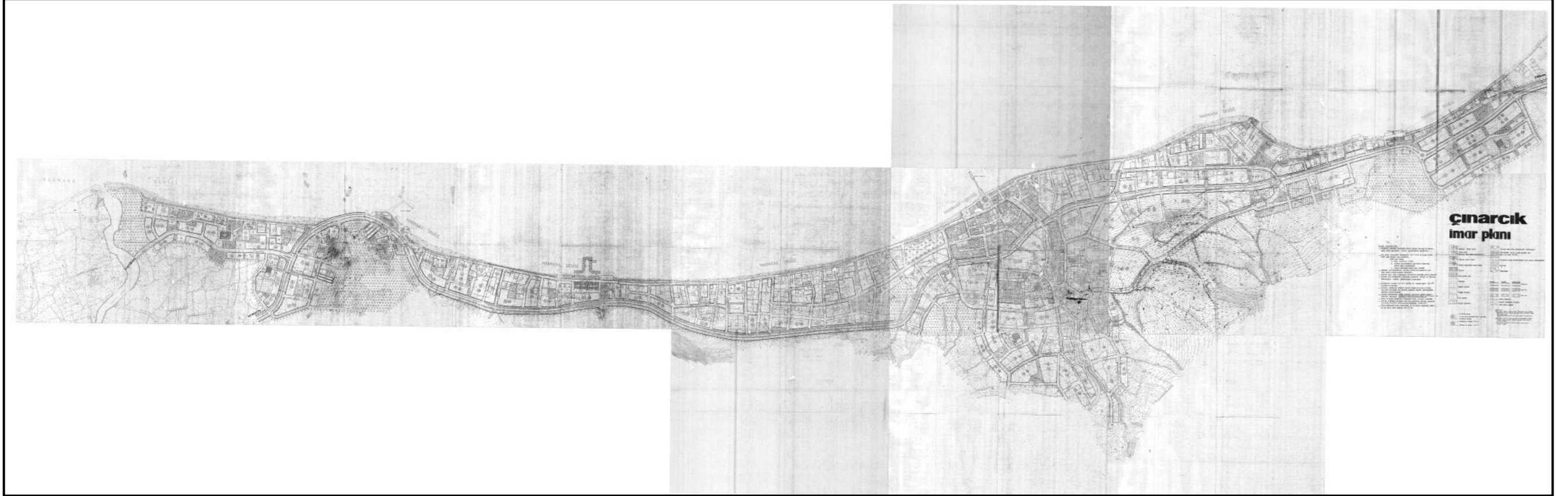
Planlama alanında yapılan geçmiş imar planı çalışmaları, meri ve öneri plan çalışmaları doğrultusunda alan kullanım tabloları üretilmiştir. Elde edilen sonuçlar Tablo 8.3, Tablo 8.4, Tablo 8.5, Tablo 8.6'da verilmektedir.

Harita 8.4 1981-2022 Yılları Arası Çınarcık Plan Sınırı Değişimi



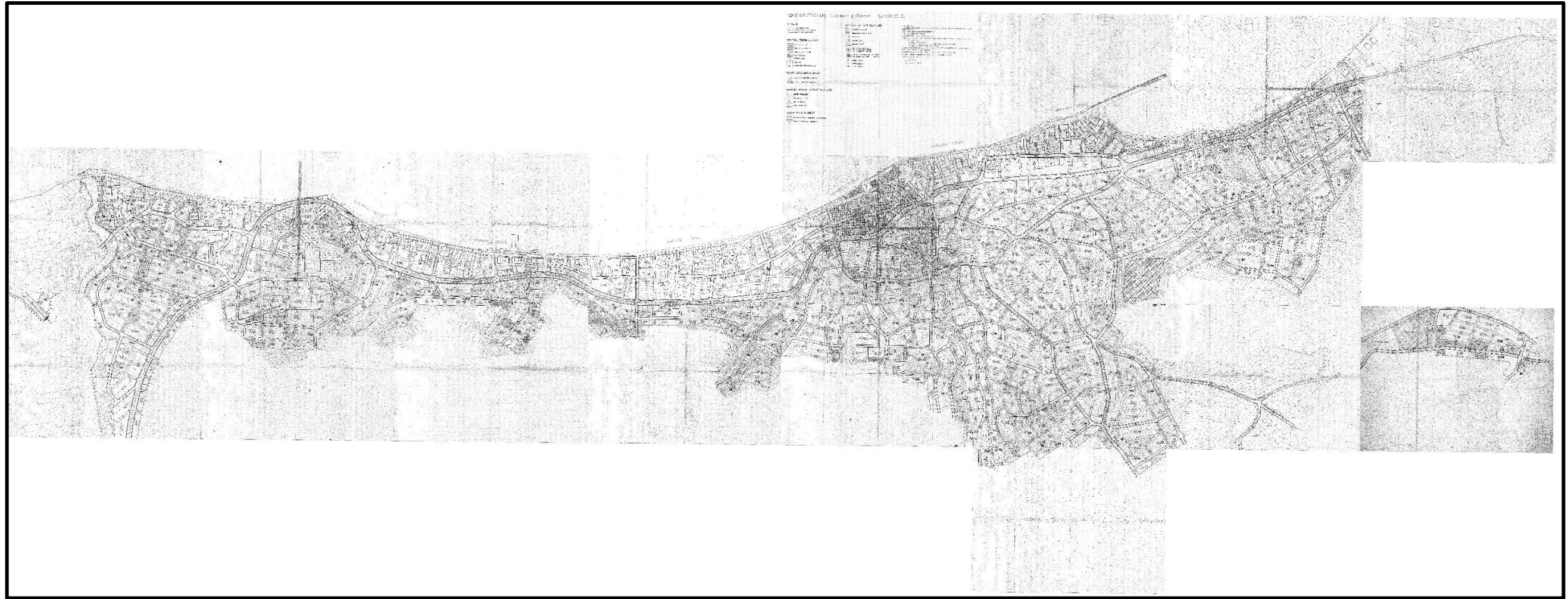
Kaynak: Büro Çalışması, 2022

Harita 8.5 29.05.1981 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Çınarcık İstanbul İmar Planı



Kaynak: Çınarcık Belediyesi

Harita 8.6 13.11.1986 – 16.11.1987 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave - Revizyon İmar Planı



Kaynak: Çınarcık Belediyesi

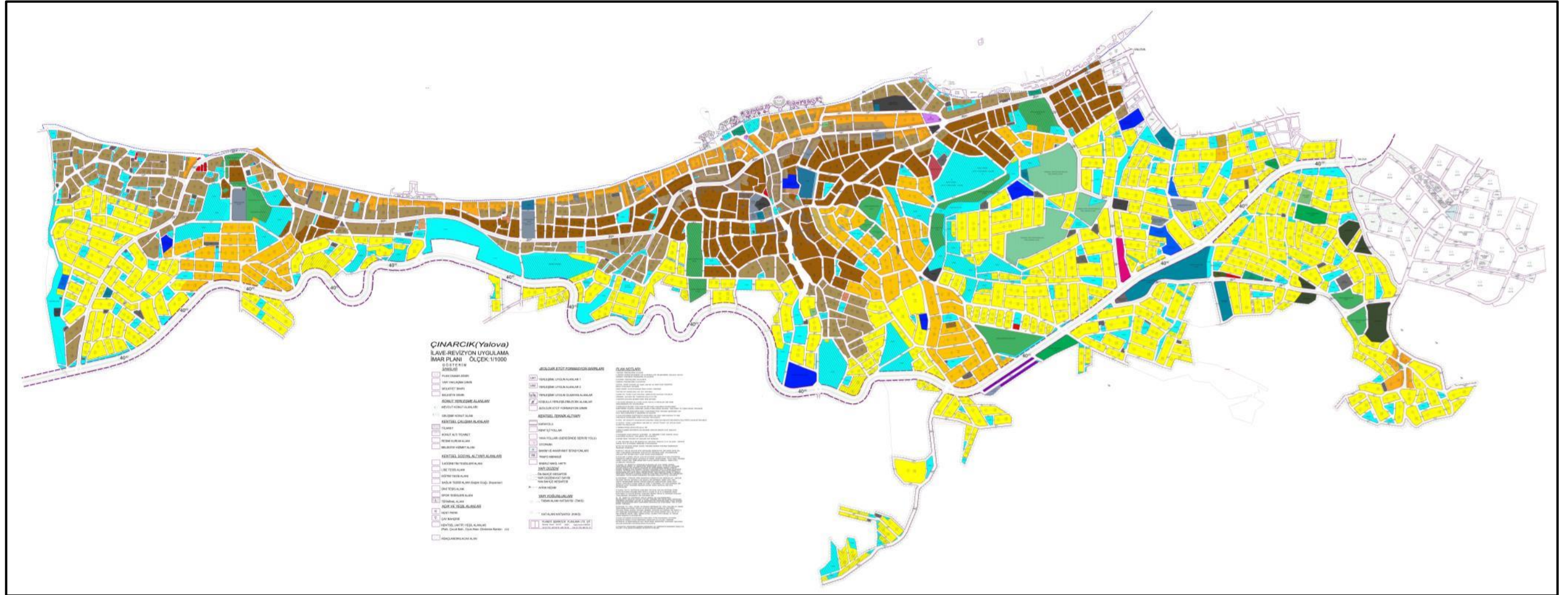
Tablo 8.3. 13.11.1986 – 16.11.1987 Tarihinde Onanan 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave - Revizyon İmar Planı Alan Kullanım
Tablosu

KULLANIMLAR	ALAN	%	EMSAL	KONUT TOPLAM İNŞAAT ALANI	NÜFUS	TOPLAM NÜFUS
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-3, E:0.90)	869,398.82	24.15	0.90	782,459	24,076	86,395
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-3)	20,964.01	0.58	1.20	25,157	774	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-4, E:1.20)	21,963.96	0.61	1.20	26,357	811	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-5, E:1.50)	731,650.33	20.32	1.50	1,097,475	33,768	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-5, E:1.90)	5,565.83	0.15	1.90	10,575	325	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-5)	350,128.70	9.73	2.00	700,257	21,546	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (B-3)	1,282.50	0.04	2.25	2,886	89	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (B-4)	705.66	0.02	2.80	1,976	61	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (B-5)	49,444.71	1.37	3.25	160,695	4,944	
TİCARET ALANLARI (A-5)	35,266.55	0.98				
TİCARET ALANLARI (B-5)	9,711.32	0.27				
TİCARET ALANLARI (BL-5)	799.00	0.02				
			EK-2 TABLO KİŞİ BAŞI M ²	OLMASI GEREKEN DONATI ALANI	FARK	
BELEDİYE HİZMET ALANLARI	15,110.97	0.42				
RESMİ KURUM ALANI (KURUM VE LOJMAN)	21,241.36	0.59				
KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI	42,849.00	1.19				
PAZAR ALANLARI	7,346.57	0.20				
TURİZM ALANLARI	1,534.85	0.04				
İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARI	6,734.14	0.19	2.00	172,790	-166056	
ORTA ÖĞRETİM TESİS ALANLARI	16,752.07	0.47	2.00	172,790	-156038	
LİSE TESİS ALANLARI	2,679.10	0.07	2.00	172,790	-170111	
HASTANE ALANI	8,099.86	0.22	1.50	129,592	-113722	
SAĞLIK TESİSİ ALANI	7,770.87	0.22				
SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	3,057.51	0.08	0.75	64,796	-61739	
DİNİ TESİS ALANLARI	5,990.49	0.17	0.50	43,197	-37207	
SPOR ALANLARI	27,662.59	0.77				
PARKLAR	229,990.02	6.39	10.00	863,950	-582104	
MESİRE ALANI	24,193.34	0.67				
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	178,794.17	4.97				
YOLLAR	850,591.96	23.63				
DERE	21,686.25	0.60				
TERMINAL	1,863.70	0.05				
OTOPARKLAR	29,219.41	0.81				
TOPLAM ALAN	3,600,049.59	100.00				

TÜM KULLANIMLAR TOPLAMI 2,749,457.63
PLAN SINIRI ALANI 3,600,049.59

Kaynak: Büro Çalışması, 2022

Harita 8.7 28.06.2002 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave - Revizyon İmar Planı



Kaynak: Çınarcık Belediyesi

Tablo 8.4 28.06.2002 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave - Revizyon İmar Planı Alan Kullanım Tablosu

KULLANIMLAR	ALAN	%	EMSAL	KONUT TOPLAM İNŞAAT ALANI	NÜFUS	TOPLAM NÜFUS
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (B-4)	1,703.61	0.03	2.80	4,770	147	55,574
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-2, E:0.70)	457,436.10	7.77	0.70	320,205	5,337	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-2)	164.39	0.00	0.80	132	2	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-3)	1,316.63	0.02	1.20	1,580	49	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-4)	2,772.73	0.05	1.60	4,436	137	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-4, E:1.20)	473,905.41	8.05	1.20	568,686	17,498	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-5)	1,419.28	0.02	2.00	2,839	87	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-7)	1,541.38	0.03	2.80	4,316	133	
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-2, E:0.60)	5,096.73	0.09	0.60	3,058	51	
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-2, E:0.70)	1,477,328.39	25.09	0.70	1,034,130	17,235	
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.20)	322,544.87	5.48	1.20	387,054	11,909	
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-5)	2,477.52	0.04	2.00	4,955	152	
TİCARET ALANLARI	3,690.99	0.06				
TİCK (A-2, E:0.70)	144,566.79	2.46	0.70	50,598	843	
TİCK (A-3)	353.90	0.01	1.20	280	9	
TİCK (A-4, E:1.20)	63,433.12	1.08	1.20	57,090	1,757	
TİCK (B-4)	3,526.08	0.06	2.80	7,405	228	
			EK-2 TABLO KİŞİ BAŞI M ²	OLMASI GEREKEN DONATI ALANI	FARK	
BELEDİYE HİZMET ALANLARI	23,329.06	0.40				
RESMİ KURUM ALANI (KURUM VE LOJMAN)	34,973.79	0.59				
AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU ALANI	3,145.34	0.05				
KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI	5,917.61	0.10				
PAZAR ALANLARI	4,161.24	0.07				
ASKERİ ALANLAR	1,471.94	0.02				
GÜNÜBÜRLÜK TESİS ALANLARI (ÇAY BAHÇESİ)	6,302.54	0.11				
ZEYTLİK ALANLARI	34,784.19	0.59				
TARIM ALANLARI (TAR. NİT. KOR. ALAN)	93,915.87	1.60				
İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARI	36,950.25	0.63	2.00	111,147	-74197	
ORTA ÖĞRETİM TESİS ALANLARI	9,219.32	0.16	2.00	111,147	-101928	
LİSE TESİS ALANLARI	12,248.18	0.21	2.00	111,147	-98899	
SAĞLIK TESİSİ ALANI	53,821.47	0.91	1.50	83,361	-29539	
SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	6,318.71	0.11	0.75	41,680	-35362	
DİNİ TESİS ALANLARI	6,747.58	0.11	0.50	27,787	-21039	
SPOR ALANLARI	21,589.14	0.37				
PARKLAR	646,765.80	10.98	10.00	555,737	112,618	
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	143,292.28	2.43				
YOLLAR	1,736,068.48	29.49				
TERMİNAL	7,460.41	0.13				
OTOPARKLAR	27,424.08	0.47				
TRAFOLAR	3,148.77	0.05	1.00	55,574	-46895.02	
TEKNİK ALTYAPI	5,529.88	0.09				
TOPLAM ALAN	5,887,863.88	100.00				

TÜM KULLANIMLAR TOPLAMI

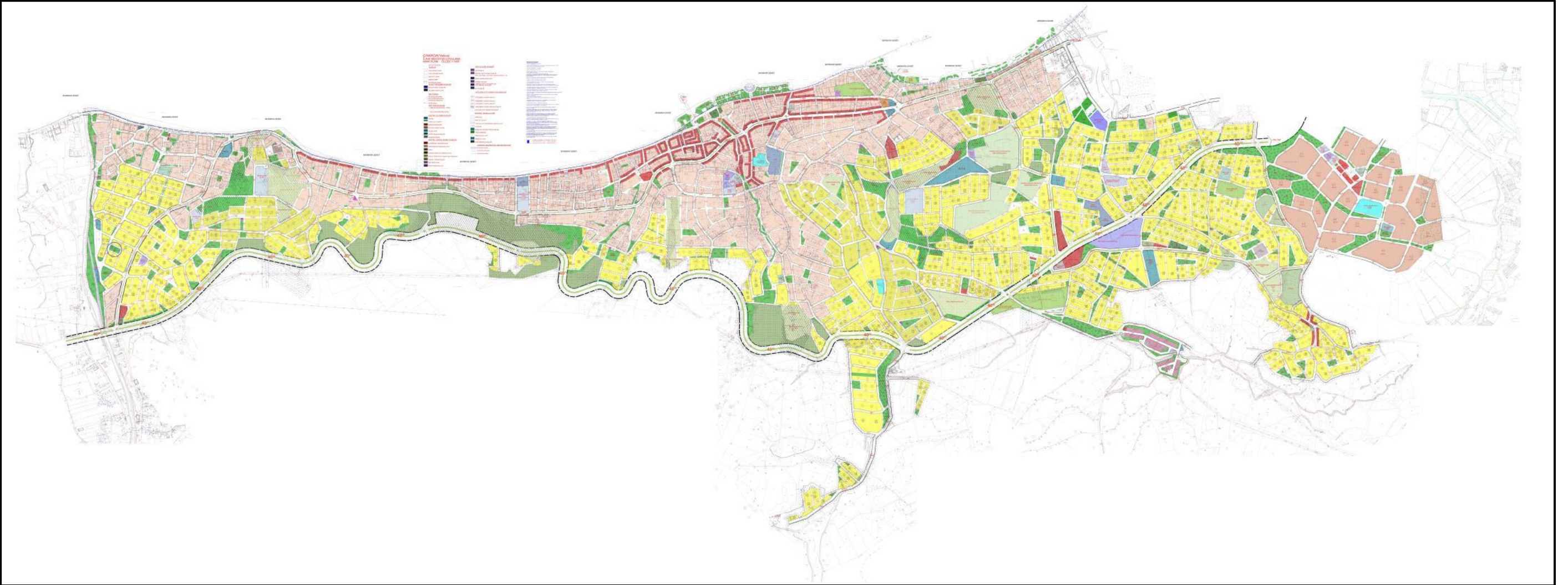
4,151,795.39

PLAN SINIRI ALANI

5,887,863.88

Kaynak: Büro Çalışması, 2022

Harita 8.8. 12.03.2009 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave-Revizyon İmar Planı



Kaynak: Çınarcık Belediyesi

Tablo 8.5. 12.03.2009 Tarih Onaylı 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave-Revizyon İmar Planı Alan Kullanım Tablosu

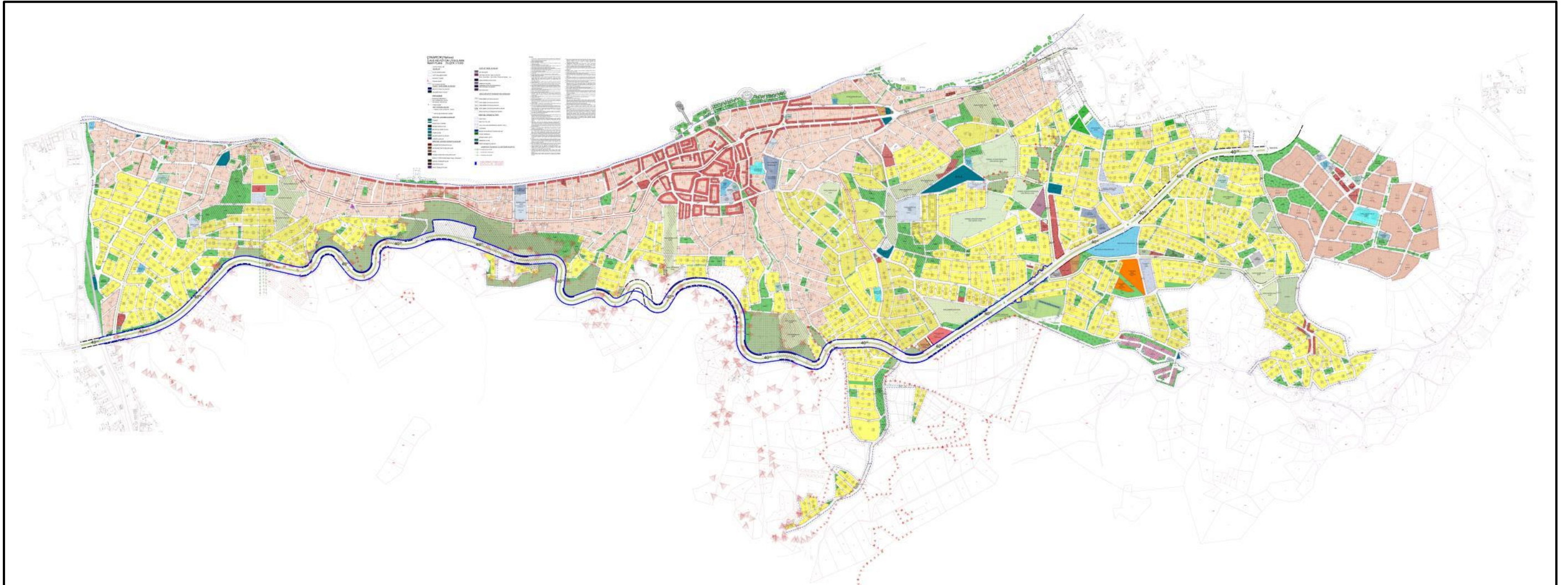
KULLANIMLAR	ALAN	%	EMSAL	KONUT TOPLAM İNŞAAT ALANI	NÜFUS	TOPLAM NÜFUS
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (B-4)	51,078.71	0.85	2.80	143,020	4,401	85,351
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-4)	863,450.35	14.39	1.60	1,381,521	42,508	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-5)	2,480.00	0.04	2.00	4,960	153	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-7)	1,541.38	0.03	2.80	4,316	133	
KORUNACAK TİCK (KUZEYDOĞU) (.....)	4,366.43	0.07	1.60	6,986	215	
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-3, E:0.70)	10,989.98	0.18	0.70	7,693	237	
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-2, E:0.70)	1,472,077.57	24.54	0.70	1,030,454	17,174	
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-2, E:0.80)						
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-3, E:1.00)						
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.20)	308,811.70	5.15	1.20	370,574	11,402	
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.30)						
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.80)						
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.40)						
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.60)						
TİCARET ALANLARI	13,162.67	0.22				
TİCK (A-2) (E:0.70)	12,401.24	0.21	0.70	5,209	87	
TİCK (A-3) (E:1.00)						
TİCK (A-4)	196,269.39	3.27	1.60	251,225	7,730	
TİCK (A-4) (E:1.80)						
TİCK (A-4) (E:1.30)						
TİCK (A-5) (E:2.00)						
TİCK (B-4)	19,032.42	0.32	2.80	42,633	1,312	
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI						
TİCARET-TURİZM ALANLARI						
			EK-2 TABLO KİŞİ BAŞI M ²	OLMASI GEREKEN DONATI ALANI	FARK	
BELEDİYE HİZMET ALANLARI	42,676.16	0.71				
İDARİ HİZMET ALANI						
RESMİ KURUM ALANI (KURUM VE LOJMAN)	27,806.47	0.46				
AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU ALANI	2,140.53	0.04				
KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI	15,364.47	0.26				
PAZAR ALANI	8,311.93	0.14				
ASKERİ ALANLAR	1,662.09	0.03				
TURİZM ALANLARI						
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI (ÇAY BAHÇESİ)	6,445.28	0.11				
ORMAN ALANLARI	252,902.90	4.22				
ZEYTİNLİK ALANLARI	34,763.66	0.58				
MEZARLIK						
TARIM ALANLARI	90,128.33	1.50				
ANAKÜLÜ TESİS ALANLARI						
İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARI	6,734.13	0.11	2.00	170,702	-163968	
ORTAOKUL	20,925.30	0.35	2.00	170,702	-149777	
LİSE						
YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANLARI (ÜNİVERSİTE)	11,710.40	0.20				
SAĞLIK TESİSİ ALANI (ÖZEL VE KAMU)	39,872.29	0.66	1.50	128,027	-88154	
SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	8,783.20	0.15	0.75	64,013	-55230	
YURT ALANI						
DİNİ TESİS ALANLARI	10,440.62	0.17	0.50	42,676	-32235	
SPOR ALANLARI (AÇIK-KAPALI)	53,380.15	0.89				
PARKLAR	483,973.50	8.07	10.00	853,511	-127,980.817	
REKREASYON ALANI	9,142.62	0.15				
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	179,034.17	2.98				
YOL VE OTOYOL	1,711,487.28	28.53				
DERE	4,818.24	0.08				
TERMİNAL	10,861.34	0.18				
TRAFİK	3,005.79	0.05	1.00	85,351	-75827.37	
TEKNİK ALTYAPI	6,517.97	0.11				
TOPLAM ALAN	5,998,550.66	100.00				

TÜM KULLANIM 4314843.28

PLAN SINIRI AL 5998550.66

Kaynak: Büro Çalışması, 2022

Harita 8.9 Çınarcık Meri Uygulama İmar Planı (2021) (2009 Yılı Onaylı Uygulama İmar Planının güncel hali)



Kaynak: Çınarcık Belediyesi



Yalova İl, Çınarcık İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon
Uygulama İmar Planı Araştırma, Analiz ve Plan Açıklama Raporu

Tablo 8.6 Çınarcık Meri Planı Alan Kullanım Tablosu (2021) (2009 Yılı Onaylı Uygulama İmar Planının güncel hali)

KULLANIMLAR	ALAN	%	EMSAL	KONUT TOPLAM İNŞAAT ALANI	NÜFUS	TOPLAM NÜFUS
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (B-4)	9,596.43	0.16	2.80	26,870	827	81,909
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-4)	812,399.69	13.44	1.60	1,299,840	39,995	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-5)	1,565.54	0.03	2.00	3,131	96	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-7)	1,541.49	0.03	2.80	4,316	133	
KORUNACAK TİCK (KUZEYDOĞU) (.....)	4,325.08	0.07	1.60	6,920	213	
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-3, E:0.70)	10,990.73	0.18	0.70	7,694	237	
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-2, E:0.70)	1,436,782.53	23.77	0.70	1,005,748	16,762	
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-2, E:0.80)	28,662.16	0.47	0.80	22,930	382	
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-3, E:1.00)						
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.20)	284,809.21	4.71	1.20	341,771	10,516	
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.30)						
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.80)						
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.40)	9,237.35	0.15	1.40	12,932	398	
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.60)	14,397.58	0.24	1.60	23,036	709	
TİCARET ALANLARI	14,200.27	0.23				
TİCK (A-2) (E:0.70)	13,272.46	0.22	0.70	5,574	93	
TİCK (A-3) (E:1.00)						
TİCK (A-4)	248,419.04	4.11	1.60	317,976	9,784	
TİCK (A-4) (E:1.80)						
TİCK (A-4) (E:1.30)						
TİCK (A-5) (E:2.00)	400.99	0.01	2.00	642	20	
TİCK (B-4)	25,307.35	0.42	2.80	56,688	1,744	
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI						
TİCARET-TURİZM ALANLARI	685.28	0.01				
BELEDİYE HİZMET ALANLARI	32,648.98	0.54				
İDARI HİZMET ALANI						
RESMİ KURUM ALANI (KURUM VE LOJMAN)	23,288.52	0.39				
AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU ALANI	8,955.61	0.15				
KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI	21,966.93	0.36				
PAZAR ALANI	8,469.13	0.14				
ASKERİ ALANLAR	1,662.09	0.03				
TURİZM ALANLARI	24,044.62	0.40				
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI (ÇAY BAĞÇESİ)	6,427.30	0.11				
ORMAN ALANLARI	251,861.80	4.17				
ZEYTİNLİK ALANLARI	34,766.10	0.58				
MEZARLIK						
TARIM ALANLARI	89,931.77	1.49				
ANAKÜLÜ TESİS ALANLARI	4,930.83	0.08	0.50	40,954	-36024	
İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARI	6,734.14	0.11	2.00	163,818	-157083	
ORTAOKUL	16,752.07	0.28	2.00	163,818	-147066	
LİSE						
YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANLARI (ÜNİVERSİTE)	14,878.44	0.25				
SAĞLIK TESİSİ ALANI (ÖZEL VE KAMU)	32,189.02	0.53	1.50	122,863	-90674	
SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	18,514.07	0.31	0.75	61,432	-42918	
YURT ALANI						
DİNİ TESİS ALANLARI	10,377.71	0.17	0.50	40,954	-30577	
SPOR ALANLARI (AÇIK-KAPALI)	52,264.01	0.86				
PARKLAR	432,114.49	7.15	10.00	819,088	-146,772.740	
REKREASYON ALANI	9,142.62	0.15				
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	178,794.17	2.96				
YOL VE OTOYOL	1,816,575.57	30.05				
DERE	4,747.15	0.08				
TERMINAL	16,100.89	0.27				
TRAFİK ALANI	2,998.96	0.05	1.00	81,909	-71989.21	
TEKNİK ALTYAPI	6,920.63	0.11				
YAPI YASAKLI ALAN						
TOPLAM ALAN	6,044,650.81	100.00				

TÜM KULLANIM 4251730.74
PLAN SINIRI ALA 6044650.81

Kaynak: Büro Çalışması, 2022



Simetri Şehir Planlama - Ali Kaya
Altınşehir Mh. Çetin Emec Cd. No: 110, Nilüfer/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 - Oda Sicil No: 2082 - Nilüfer V.D. 5300241704

9. KISMİ YAPILAŞMA TESPİTİ

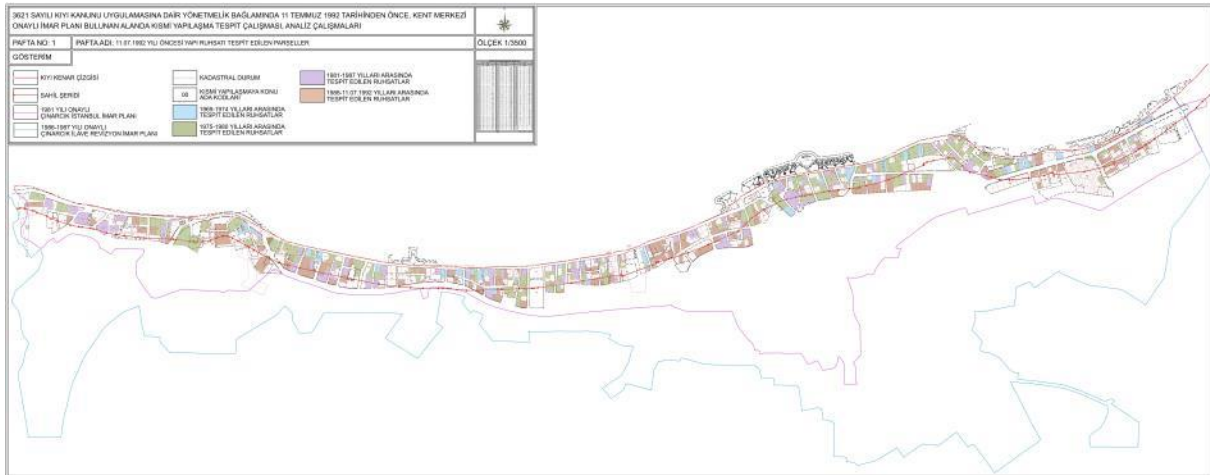
Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönelik bağlamında;

(Değişik:RG-30/03/1994-21890) Kısmi Yapılaşma: a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında; 11 Temmuz 1992 tarihinden önce belirli bir kullanım amacına dayalı olarak onaylanmış 1/1000 ölçekli mevzi imar planlarının kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik kesim içerisindeki imar adalarında; üzerinde yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan toplam taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam alanın yüzde ellisinden fazla olması durumudur.

Kısmen veya tamamen yapılaşmış imar adaları, 11.7.1992 tarihinde, parsel sayısına göre, %50 ve daha fazlası yapımı tarihinde yürürlükte olan plan ve mevzuat uygun olarak en az subasman seviyesinde yapılmış yapıların bulunması durumudur. Bu tür imar adalarında plan revizyonu ve yeni sahil şeridi belirlenmesi gereği olmayıp, boş parsellerdeki uygulamalar onaylı imar planları ile belirlenmiş sahil şeritlerine göre devam edecektir.

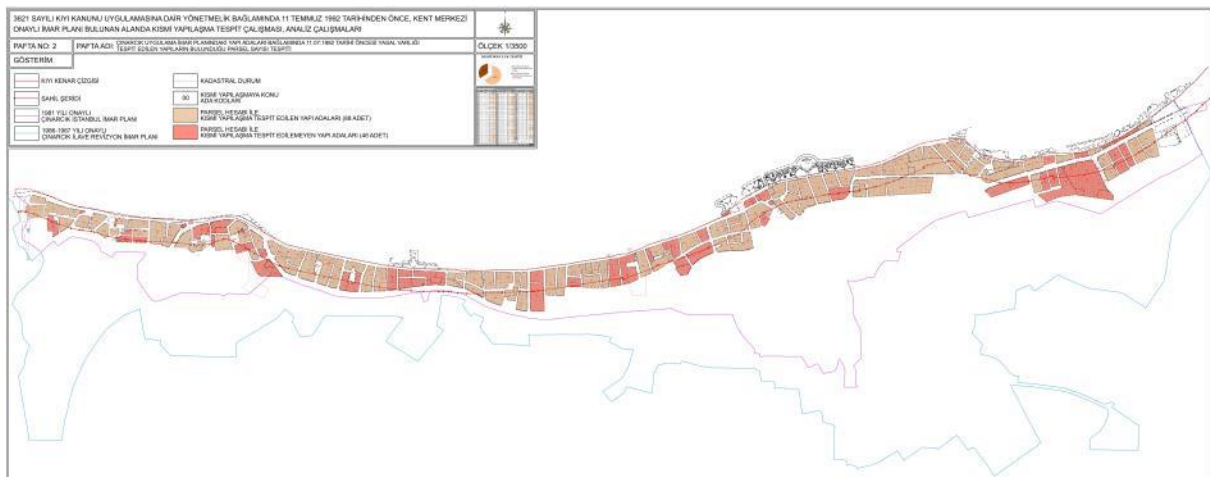
Bu doğrultuda Yalova ili, Çınarcık ilçesi kent merkezinde 1981 yılı onaylı Çınarcık İstanbul Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde ilk 100 metre bandında kalan 134 adet yapı adasına ilişkin 11.07.1992 tarih ve 3830 sayılı Kanun ile değişik 04.04.1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun Kısmi Yapılaşma tanımı kapsamında kısmi yapılaşma tespit çalışması yapılmıştır. Toplam mevcut 134 yapı adasının, 88’inde kısmi yapılaşmanın gerçekleştiği, 46’sinde ise gerçekleşmediği tespit edilmiştir (Harita 9.2). Kısmi yapılaşmanın gerçekleştiği alanlar ilk 100 metrede tüm alanın %66’sını oluşturduğu için söz konusu alanı içeren 1981 yılı onaylı Çınarcık İstanbul Uygulama İmar Planı kapsamında yönetmeliğe uygun olarak “kısmi yapılaşmanın gerçekleştiği” belirlenmiştir. Bu incelemeler sonucunda kısmi doluluk tespit edildiğinden kıyı kenar çizgisinden itibaren 100 metre sahil şeridi belirlenmesine gerek olmayıp 1981 yılı onaylı Çınarcık İstanbul Uygulama İmar Planı’nda tanımlanan sahil şeridi esas alınarak plan revizyonları yapılabileceği sonucu ortaya çıkmıştır.

Harita 9.1 Yalova İli, Çınarcık İlçesi Kent Merkezinde Kısmi Yapılaşma Tespit Çalışması, Analiz Çalışmaları (Pafta No:1)



Kaynak: Büro Çalışması, 2022

Harita 9.2 Yalova İli, Çınarcık İlçesi Kent Merkezinde Kısmi Yapılaşma Tespit Çalışması, Analiz Çalışmaları (Pafta No:2)



Kaynak: Büro Çalışması, 2022

10. KURUM GÖRÜŞLERİ

Çınarcık planlama alanına yönelik alınan kurum görüşleri aşağıda verilmiştir.

1. **Yalova Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü**'nün 02.08.2017 tarih E.116899 sayılı kurum görüşü yazısında “Çınarcık İlçesi, Hasanbaba Mahallesi sınırlarında, ilki 02/06/1998 tarih ve 11456 sayılı, ikincisi 09/12/2016 tarih ve 4668 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları ile ilan edilmiş iki adet afete maruz bölge bulunmakta olup bu alanların Google Earth haritası (.jpeg), Google Earth dosyası (.kmz) ve AMB Kararlarına altlık oluşturan jeolojik etütler ile Bakanlar Kurulu Kararları, Ek 1’de yer almaktadır. İlan edilen ikinci Afete Maruz Bölge Kararı’ndan doğan hak sahipliklerini incelemek üzere, 03.08.2017 tarihinde Çınarcık Kaymakamlığı’nda, Belediyeniz görevli üyesinin de katılımıyla “Hak Sahipliğini İnceleme Komisyonu” toplanacaktır.” ifadeleri yer almaktadır.
2. **Yalova Valiliği Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğü**'nün 04.10.2017 tarih E.4498 sayılı kurum görüşü yazısında “ Belediye sınırlarınız içerisinde İl Müdürlüğümüze bağlı kuruluş olarak Çınarcık Huzurevi ve Yaşlı Bakım Merkezi bulunmakta olup; bağlı

kuruluşumuza ait bilgiler aşağıda çıkarılmıştır. Ayrıca, Bakanlığımızın misyon ve vizyonuna uygun olarak 2018-2022 yılları arasında Çınarcık ilçemizde uygun yatırım ortamı olmadı halinde 2 adet yaşlı yaşam evi açılması planlanmaktadır.” İfadeleri yer almaktadır.

3. **Yalova Valiliği Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü**’nün 02.08.2017 tarih E.435 sayılı kurum görüşü yazısında; Belediye sınırları içerisinde yapılacak olan 1/5000 ölçekli Revizyon-İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Revizyon – İlave Uygulama İmar Planı çalışmalarında göz önünde bulundurulmak üzere, görüş ve önerilerimiz talep edilmektedir. Çınarcık ilçesi Belediye sınırları dahilinde, kurumumuzun görev ve sorumluluk alanı giren konularda herhangi bir plan, proje ve çalışma bulunmadığı ifadesi yer almaktadır.
4. **Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü**’nün 12.09.2017 tarih E.8818 sayılı kurum görüşü yazısında; “Valiliğimiz (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) arşivinde yapılan incelemede, Çınarcık ilçe sınırları dahilinde tescilli doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiş olup; Çınarcık İlçe sınırları dahilinde bulunan tescilli anıt ağaçların listesi ve tescile ilişkin Valiliğimiz (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) arşivinde bulunan belgeler CD ortamında yazımız ekinde gönderilmektedir. Tescilli anıt ağaçların bulunduğu alanlarda, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 7. Maddesinde yer alan “(7) (Ek-RG-6/12/2016-29910) Korunan alanlar dışında bulunan tescilli ağaç, ağaç toplulukları ve korunma alanını içeren imar planları; tabiat varlıklarının korunma alanlarına ilişkin Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonunca verilen karara uygun olarak ilgili idaresince onaylanır.” Hükmü doğrultusunda işlem yapılması gerekmektedir.” İfadesi yer almaktadır.
5. **Yalova Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü**’nün 21.08.2017 tarih 2756 sayılı kurum görüşü yazısında; belirtilen alana ilişkin imar planı çalışmasının, ilgili diğer kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak, Yalova İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında belirtilen hükümler, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili yönetmelikler ile planlama ilke ve esasları doğrultusunda yapılması gerektiği mütaala edilmiştir. Bununla birlikte Müdürlüğümüz arşivinde bulunan bilgi ve belgeler yazımız ekinde gönderilmiş olup, söz konusu alana ilişkin tescilli doğal sit kaydının olup olmadığı konusundaki görüşün Çınarcık Belediyesine bildirilmesi ifadesi yer almaktadır.
6. **Yalova Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü**’nün 15.08.2017 tarih 5517 sayılı kurum görüşü yazısında; “İlçenizle ilgili mevcut durum ve projelerimiz, talep ve önerilerimiz ile herhangi bir yatırım veya tasarrufun olup olmadığına dair bilgi ve belgelerin, planlamaya esas veri teşkil etmek üzere, İlçeniz Belediye sınırları içerisinde bulunan Hazine mülkiyetindeki alanlar, mera alanları vb. yerlerin pafta, ada, parsel bilgileri ve konumlarının belirtilerek kurumumuzun görüşleri ile birlikte, sayısal ortamda ve onaylı suretlerinin tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.
Söz konusu taleplerinizin hazırlanması, etüt ve analiz edilmesi gibi çalışmaların uzun süre gerektirmesinden dolayı 30 günlük süre yeterli gelmemektedir. Bu nedenle 3194 sayılı Kanunun 8. Maddesi (e) fıkrası uyarınca 30 gün ilave süre verilmesi, ayrıca Çınarcık Müdürlüğüne bildirilmesi” ifadesi yer almaktadır.
7. **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 kurum görüşü yazısında; “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 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.” denilmektedir.

8. **Yalova Valiliği Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü**’nün 31.07.2017 tarih ve E.209983 sayılı kurum görüşü yazısında; “İlçe sınırları içerisinde Genel Müdürlüğümüz adına tahsisli ve üzerinde spor salonu bulunan biradet taşınmaz mevcut olup tapu kaydı ekte gönderilmiştir. Söz konusu spor salonu dışında Çınarcık ilçe merkezinde gençlerin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarına cevap vermek ve değişik konularda eğitim almalarına imkân tanımak adına bir adet "Gençlik Merkezi" inşa edilmesi için minimum 30x15 bir binanın oturtulabileceği nitelikte bir arazi ve futbol sahası inşa etmek üzere 105x68 ölçülerinde bir sahasının oturtulabileceği ve yanına tribün, soyunma odaları ve sosyal tesislerin inşa edilebileceği yaklaşık 20 dönümlük bir arazinin sağlanması kurumumuz önerileri arasındadır. Ayrıca söz konusu arazilerin hazine arazileri arasından seçilmesi Genel Müdürlüğümüz yatırım planlaması açısından teşvik edici olacaktır.” İfadeleri yer almaktadır.
9. **Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim ve Kredi Yurtlar Kurumu Yalova İl Müdürlüğü**’nün 22.08.2017 tarih ve E.3683244 sayılı kurum görüşü yazısında; “Çınarcık Meslek Yüksekokulunda yaklaşık 3000 öğrenci eğitim görmekte olup bu öğrenciler için Kurumumuz, ilçenizde 10’ar dönümlük 2 ayrı arsa üzerinde 500 kız ve 500 erkek öğrenci için yurt yatırımı planlanmaktadır. Yeni yapılacak olan imar çalışmalarında yurt yapımı için 2 adet 10’ar dönümlük arsanın tarafa tahsisi” ifadesi yer almaktadır.
10. **Yalova Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü**’nün 02.08.2015 tarih ve E.81362 sayılı kurum görüşü yazısında; “Çınarcık Belediye sınırları içerisinde İlçe Emniyet Müdürlüğü hizmetlerini mülkiyeti Özel İdare Müdürlüğüne ait Harmanlar Mahallesi 254. Sk. No:3 adresinde 271,2 metrekare alan içerisindeki binada hizmet vermektedir. Ayrıca Koru Beldesi Merkez Mah. 104 Ada 1 Parsel’de 4.127,03 metrekare taşınmaz arsamız üzerine

de yeni İlçe Emniyet Müdürlüğü hizmet binası yapımı için yatırım programına alma çalışmaları da halen devam etmektedir.

Ayrıca İlçenin coğrafi konumu ve gelişmekte olduğu da değerlendirildiğinde yeni bir Polis Merkezi Amirliği hizmet binasına, lojman alanına ve sosyal alanlara da ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kapsamda yapılacak olan imar planı revize çalışmalarında değerlendirilmesini, suç oranları ve çeşitlerinin mahallelere göre dağılımı bilgisinin de Çınarcık İlçe Emniyet Müdürlüğünden temin edilebileceği” ifadesi yer almaktadır.

11. **Yalova Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü**’nün 09.08.2017 tarih ve E.886 sayılı kurum görüşü yazısında; “İlçeniz Çınarcık Belediye sınırları içinde Bakanlığımız tasarrufunda Taşınmaz Kültür Varlıkları, Sit Alanları, Turizm Merkezi, günü birlik tesisler bulunmamakta olup, yalnızca İlçe Merkezinde 3029 Ada 2 parselde Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ nun 15.01.2014 tarih ve 1354 sayılı kararı ile tescilli yapılan Çınarcık Merkez Camii bulunmaktadır. Ayrıca Turizm Amaçlı Sportif Faaliyetleri (trekking, yelken, yamaç paraşütü vb.) yapılacak parkur alanı ilan edilmediği ve ileriye yönelik yatırım planı mevcut değildir. İlçeniz Merkezi içinde Bakanlığımızdan Turizm İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis bulunmamaktadır.” İfadeleri yer almaktadır.
12. **Yalova Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü**’nün 16.08.2017 tarih ve E.12335665 sayılı kurum görüşü yazısında; Çınarcık İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü’nün ilgi (b) yazısında; söz konusu planlamaya esas veri teşkil etmek üzere; İlçe belediye sınırları içerisinde bulunan mevcut eğitim tesislerine ilişkin liste ilişikte gönderilmiştir. Ayrıca; nüfus artışı ve normal eğitime geçiş için ilçede; 1 adet Anadolu Lisesi, 2 adet ilk/ortaokul ve 1 Anaokulu’na ihtiyaç bulunduğu ancak ihtiyacı karşılayacak eğitim alanı bulunmadığı gerekçesiyle yeni yapılacak olan İmar Planında eğitim alanlarının öncelikle DOP’tan karşılanması, yoksa Maliye Hazinesine ait arsalarından karşılanması” ifadeleri yer almaktadır.
13. **Yalova Valiliği İl Müftülüğü**’nün 21.08.2017 tarih ve 1033 sayılı kurum görüşü yazısında; İlçe belediye sınırları çerisinde 1/500 Ölçekli Revizyon – İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Revizyon – İlave Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas olmak üzere, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. Maddesine istinaden planlamaya esas veri teşkil etmek üzere mevcut ibadet alanlarının sayısı, kapasite bilgileri ada-parcel-pafta numaraları ile yeni ibadet alanlarına ihtiyaç duyulmadığı varsa sayısı, yüzölçümü ve niteliğine (küçük, orta ve büyük ibadet yerleri) dair bilgilerle birlikte bu kapsamda planlanan proje olup olmadığına dair bilgiler ve kurumumuzun görüşü istenmektedir. Bu hususlara dair planlanan projelerimiz ile sayısal verileri içeren bilgi formu tanzim edilerek ilişikte sunulmuştur.” ifadeleri yer almaktadır.
14. **Yalova Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü**’nün 10.08.2017 tarih ve 754 sayılı kurum görüşü yazısında; “İlçenizde yatırımla ilgili hali hazırda herhangi bir planımız bulunmamakla birlikte ileriki tarihlerde 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu ve Aile Sağlığı Merkezinin de yer alacağı Sağlıklı Yaşam Merkezi binasının yapımı için 1000 m² sağlık tesis alanına ihtiyacımız olabileceği” ifadesi yer almaktadır.
15. **Çınarcık Kaymakamlığı, İlçe Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü**’nün 03.10.2017 tarih ve E.2448981 sayılı kurum görüşü yazısında; “İmar planı çalışmalarında kullanılmak üzere ilgi yazı ile ilçe müdürlüğümüzden istenmiş olan Çınarcık ilçesine ait tarımsal veriler hazırlanarak ekte gönderilmiştir.” İfadesi yer almaktadır.
16. **Yalova Valiliği, Kadastro Müdürlüğü**’nün 21.08.2017 tarih ve E.1878861 sayılı kurum görüşü yazısında; “Yapılacak Revizyon-İlave imar planı çalışmalarında 10.06.2014 tarih, 28233180-604.01.01/537834 sayılı yazımız ekindeki krokide belirtilen ve ekte sunulan krokideki sınırlara itibar edilerek yapılacak planlamanın ve ardından yapılacak 3194

SK'un 18. Madde uygulamasının yukarıda zikredilen taşınmazlardaki konum hatasının giderilmesi ve daha önce ruhsata tabi yapılan mevcut durumlarının korunması gibi çözümleri sağlayacağı kanaatindeyiz.” ifadeleri yer almaktadır.

17. **Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü**’nün 10.08.2017 tarih ve E.259702 sayılı kurum görüşü yazısında; “Söz konusu alan ile Armutlu-Yalova-Çınarcık İl Yolu Km: b 29+860- c 37+440 arasında kesişmekte olup Uygulama İmar Planı ve Nazım İmar Planı çalışmalarında Mevcut Karayolu ile aynı kesimdeki tasarı güzergaha ait Şevli Planın dikkate alınması, imar planlarında karayoluna cepheli parsel oluşturulmaması, uygun arazi kesimlerinde karayoluna paralel toplayıcı yollar oluşturulması gerekli görülmektedir.” ifadeleri yer almaktadır.

18. **Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu**’nun 06.12.2017 tarih ve 1955 sayılı kurum görüşü yazısında; “Konuya ilişkin yapılan çalışmalar devam etmekte olup alanda yapılan tespit ve tescil çalışmalarında altlık olarak kullanılmak üzere görüş talep edilen alana ilişkin 1/1000 ölçekli üzerine kadastral, halihazır ve uygulama imar planı verilerinin işlendiği onaylı paftaların ve dijital verilerin (.ncz) ivedilikle Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

Ayrıca alanda sürdürülen tespit tescil işlemleri sonuçlanıncaya kadar Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 662 sayılı ilke kararında belirtilen; *Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı envanterlerinin tamamlanmamış olması nedeniyle;*

a) 2863 sayılı Yasaya göre taşınmaz kültür varlığı özellikleri taşımakla birlikte henüz tespit ve tescili yapılmamış olan yapıların,

b) Kamu kurum ve kuruluşlarınca kullanılan ve yapıldığı dönemin mimari özelliklerini taşıyan yapıların,

c) Erken Cumhuriyet Dönemi Yapıların,

Koruma kurulu görüşü alınmadan yıktırılmaması yönünde gerekli önlemlerin, ilgili belediyesi (veya valilik) ile varsa koruma kurulu müdürlüğü, yoksa müze müdürlüğünce alınmasına,

Koruma kurulunca tescili gerekli görülmeyen taşınmazlar içindeki, tarihi değeri olan ahşap, cam, maden, taş, alçı ve benzeri malzemelerden yapılmış yapı elemanlarından, taşınır kültür varlığı olarak korunmasında yarar görüşenlerin, kültür varlığı olarak ilgili müze müdürlüklerince korunmasının sağlanmasna,” hususlar doğrultusunda 2863 sayılı yasa kapsamında sayılabilecek yapıların Kurulumuzun görüşü alınmadan yıktırılmaması gerekmektedir” ifadelerin yer almaktadır.

19. **Yalova Valiliği, Meteoroloji Müdürlüğü**’nün 02.08.2017 tarih ve 7183 sayılı kurum görüşü yazısında; “Meteoroloji Müdürlüğümüzün İlçenizde her hangi bir yatırım ve tasarrufu bulunmamaktadır.” İfadesi yer almaktadır.

20. **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı**’nın 12.09.2017 tarih ve E.14697 sayılı kurum görüşü yazısında; “Söz konusu revizyon imar planı yapılacak alana karşılık gelen 1/25.000 ölçekli G22-d1, d2, d3, d4 paftalarına ait Jeoloji Haritaları, Diri Fay Haritaları (G22-d1, d3, d4) ve Heyelan Haritaları arşivimizde sayısal olarak mevcut olup, satışı yapılmaktadır. Ayrıca söz konusu alana ilişkin raporlar ile JPEG formatında 1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli jeoloji haritalarına Genel Müdürlüğümüz WEB sayfası, E-Ticaret Portal’ından ulaşılabilir ve ücreti karşılığında satın alınabilir.

Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzu bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.” denilmektedir.

21. **Orman Genel Müdürlüğü, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün** 10.01.2018 tarih ve E.82163 sayılı kurum görüşü yazısında; “Yalova İli Çınarcık İlçesi sınırları içerisinde kalan ve ilgede kayıtlı yazınızla istenilen bilgiler CD ortamında ilişikte sunulmuştur.” denilmektedir.
22. **Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı, Yalova Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü'nün** 15.09.2017 tarih ve 4659431 sayılı yazısında; “ 07.09.2017 tarihinde Müdürlüğümüze intikal eden ilgede kayıtlı yazınız gereği Müdürlüğümüzden talep etmiş olduğunuz istatistiki bilgilere ait tablolar yazımız ekinde sunulmuş olup ek:3 tabloda bilgileri olan Müdürlüğümüze ait ilçeniz bölgesindeki dört adet arsa vasıflı taşınmaz hakkında halihazırda herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.” denilmektedir.
23. **Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği'nin** 22.08.2017 tarih ve E.34672 sayılı kurum görüşünde; yapılan inceleme neticesinde yazı ekinde belirtilen alandan Şirketimize ait 34.5 kV'luk Enerji Nakil Hattının (yeraltı kablo-havai) geçtiği ve mevcut enerjili trafoların olduğu tespit edilmiş olup, söz konusu bölgede ki mevcut tesislerimizin bilgileri yazı ekinde link olarak belirtilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ancak; İmar Planı Değişikliği yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında bir adet 5x8 metre ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi gerekmektedir.
Söz konusu bölgede yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması gerektiği ifade edilmiştir.
24. **Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, IV. Bölge Müdürlüğü'nün** 20.09.2017 tarih ve E25475 sayılı yazısında; “Kıyı yapıları vb. yapıların imar planı çalışmalarının 06.07.2011 tarihli ve 27986 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ‘Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ’e göre yapılması gerektiğinden, kıyı ve sahil şeritleri ile doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan alanların adı geçen tebliğe göre planlanmaması durumunda Bölge Müdürlüğümüz görüşü ile gerekli bilgi ve belgeler paylaşılabilir. Bahse konu yapıların adı geçen tebliğe göre planlanmaması durumunda ise Revizyon-İlave İmar Planlama sahasının, kıyı tarafında Kıyı Kenar Çizgisi ile sınırlandırılması gerekmektedir.” denilmektedir.
25. **YASKİ Birlik Başkanlığı'nın** 21.08.2017 tarih ve E.4980 sayılı yazısında; “İlçeniz sınırları içerisinde kurumumuza ait ana kollektör hattı, terfi merkezi ve arıtma tesisi bulunmamaktadır. İlçeniz sınırları içerisinde imara açılacak alandaki nüfus projeksiyonu göz önüne alınarak kanalizasyon sistemi ile yağmur kanallarının ayırık olarak projelendirilmesi insan ve çevre sağlığı açısından önem arz etmektedir.” denilmektedir.

11. PLAN KARARLARI

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, Çınarcık yerleşmesi için öngörülen 2035 yılı nüfusu **60.000** kişidir. Planlama alanı genelinde, bu nüfus projeksiyonu doğrultusunda, plan kapasite nüfusu üzerinde düzenlemeler yapılmış, yapılaşma koşulları, fonksiyonlar ve kullanım oranları, mekânsal planlar yapım yönetmeliği ve planlı alanlar imar yönetmeliği doğrultusunda yeniden belirlenmiştir.

Tablo 11.1 Yalova ili, İlçeler bazında ortalama hanehalkı büyüklüğü (2021)

İlçeler	Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü
Altınova	3,22
Armutlu	2,73
Çiftlikköy	2,95
Çınarcık	2,44
Merkez	3,09
Termal	2,89

Kaynak: TÜİK nüfus verileri, 2021

Yukarıdaki tablo, 5.2. Sosyo-Ekonomik Yapı başlığı altında verilmişti. Ancak bu başlık altında yeniden verilmesi gerekliliği doğmuştur. Zira tüm nüfus hesaplarını etkileyecek önemli bir veridir. Çınarcık yerleşmesindeki ortalama hane halkı büyüklüğü, Yalova Merkez ile kıyaslandığında oldukça düşük bir değere sahiptir. Hatta Yalova ili genelindeki en düşük veridir. Bu değer Yalova Merkez ortalama hanehalkı büyüklüğüne yakın bir değere sahip olsaydı, örneğin 2,90 gibi, o zaman Yalova merkez ortalama hanehalkı büyüklüğü, Çınarcık yerleşmesi plan kapasite nüfus hesaplarında kullanılabilirdi. Ancak iki veri arasındaki fark oldukça büyüktür. Bu sebeple, Çınarcık plan kapasite nüfus hesaplarında, TÜİK verilerinde görülen 2,44 ortalama hanehalkı büyüklüğü verisi kullanılacaktır.

Tabloda Yalova Merkez, ortalama hane halkı büyüklüğünün 3,09 olduğu görülmektedir. Bu veri yaklaşık 3 kabulü ile kullanılmaktadır. Bu veriden hareketle, **Yalova merkezde**, ortalama bir konut büyüklüğü 150 m² olarak kabul edilmekte ve bu büyüklük de ortalama hane halkı büyüklüğüne bölünerek, $150 / 3 = 50 \text{ m}^2 \text{ kişi başı konut alan büyüklüğü}$ verisine ulaşılmaktadır. Yalova merkezde, tüm plan kapasite nüfus hesapları bu veri üzerinden yapılmaktadır. Aynı konut alan büyüklüğünden hareket edilecek olursa, **Çınarcık yerleşmesi için** kişi başı konut alan büyüklüğü hesaplanmaya çalışılırsa, $150 / 2,44 = 61 \text{ m}^2 \text{ kişi başı konut alan büyüklüğü}$ rakamına ulaşılabilmektedir. Ancak yapılan tespitler doğrultusunda Çınarcık yerleşmesinde ortalama bir ailenin yaşadığı konut büyüklüğünün yaklaşık 130 m² (Yalova merkezinden daha aşağıda bir veri) olarak belirlenmiş ve bu veriden hareketle, **Çınarcık yerleşmesi için**, $130 / 2,44 = 53 \text{ m}^2 \text{ kişi başı konut alan büyüklüğü}$ rakamına ulaşılmıştır. Tüm kapasite nüfus hesapları bu veri doğrultusunda yapılmış, yapılaşma koşul ve katsayıları da bu veri doğrultusunda belirlenmiştir. Bu doğrultuda, meri plan ve öneri plan şeklinde karşılaştırmalı olarak hazırlanan kent karakter tablosu da aşağıda verilmiştir. Tüm bu düzenlemeler ışığında Çınarcık yerleşmesi, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı plan kapasite nüfusu, yaklaşık 60.000 Kişi olarak belirlenmiştir.

İmar planının revizyon gerekçeleri arasında çok önemli bir yere sahip olan yenilenen İmar Planına Esas Jeolojik-Jeolojik Etüt verileri de imar planı üzerine yansıtılmış, yenilenen veriler doğrultusunda gerekli düzenlemeler de yapılmıştır. 2002 ve 2009 yıllarında onaylanmış olan imar planlarına ait jeolojik-jeoteknik veriler doğrultusunda hazırlanan planlarda, Jeolojik açıdan yerleşim için sakıncalı olan alanlar genel olarak UOA (Uygun Olmayan Alanlar) olarak jeolojik-jeoteknik etüt verilerinde ifade edilmiş, bu veriler doğrultusunda planlama alanında, önceki yıllarda imar uygulaması görmüş, genel olarak konut kullanımlı parseller de çoğunlukla park alanı olarak (bu durum imar uygulaması ve kamulaştırma problemlerini ortaya çıkarmış olup, aslında UOA olan alanlar, plan üzerinde park alanı olarak değil de yalnızca UOA olarak yada JSA-Jeolojik Sakıncalı Alan olarak

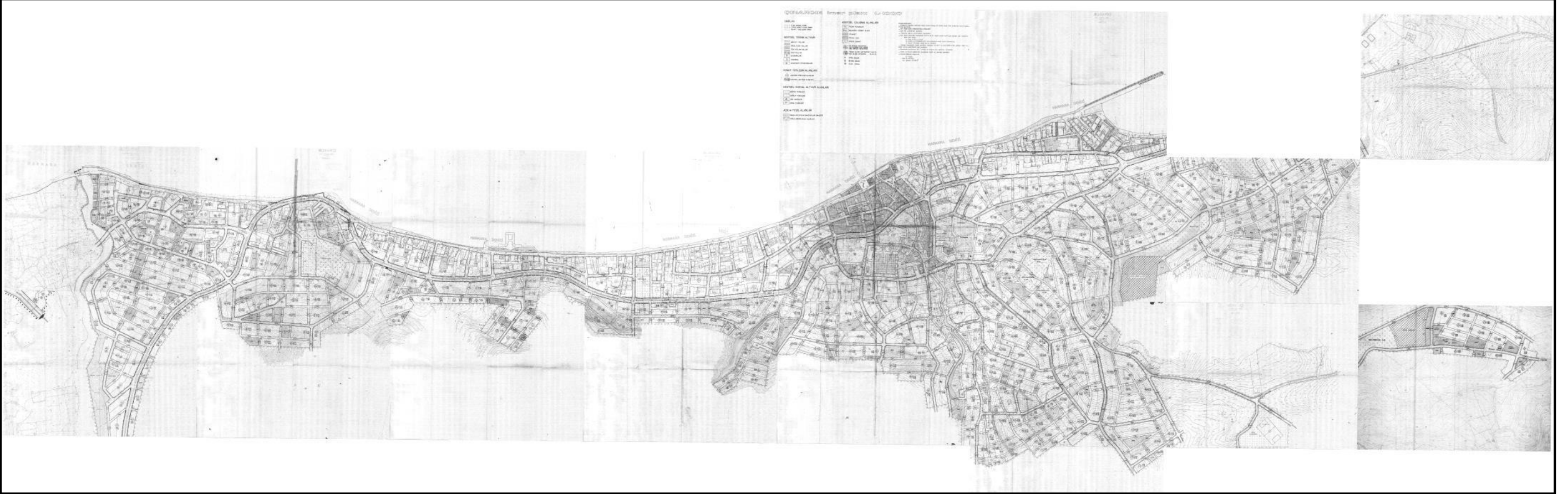
gösterilselerdi böyle bir problem ortaya çıkmayacaktı) olarak gösterilmiştir. Bu durum, alandaki parsellerin kamulaştırılmasını gerektirmiş olmakla birlikte, kamulaştırma işlemleri de gerçekleşmemiştir. 2019 yılında, günümüz teknolojilerini ve rapor hazırlama formatlarını (özellikle sahip olduğu detaylar açısından) içinde barındıran jeolojik jeoteknik etüt raporu hazırlanmış ve Yalova Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Onaylanan bu rapor doğrultusunda, geçmiş yıllarda hazırlanmış olan raporlarda UOA olarak ifade edilmiş bir çok alan, gerekli önlemler alınarak yapılaşabilecek alanlar (Ö.A.2.1 gibi) arasına alınmıştır. Ortaya çıkan bu veriler doğrultusunda, hazırlanan imar planı doğrultusunda, 2002-2009 yıllarından önce imar haklarına sahip olan parsellerin, hakları da bölgede yaşayan hane halklarına iade edilmeye çalışılmıştır. Jeolojik açıdan ortaya çıkan bu problemleri ve revizyon planda önerilen çözümleri anlatabilmek adına, aşağıda eski planlar ve yeni plan üzerinde yalnızca jeolojik olarak yerleşime uygun olmayan alanlar Harita 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9 ve Harita 11.10'da işaretlenerek anlatılmaya çalışılmıştır.

Planlama alanında, meri imar planında tanımlanmış olan ana arterler ve diğer ulaşım bağlantıları incelenmiş, kısmen çevre yolu, kısmen de kent içi ana arter konumunda olan ve Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü yetkisinde bulunan 40 metre genişliğindeki yol, aynı kurumla yapılan görüşmeler doğrultusunda aynen korunmuştur. Bu arterin planlama içerisinde bulunuyor olması ve üstlendiği rol son derece önemli ve olumlu olarak değerlendirilmiştir. Bunun yanında şehir içerisindeki arterler ve diğer bölüm içi dağıtıcı yollar da yeterli ve uygun bulunmuş, bu yollar üzerinde genel olarak büyük değişikliklere gidilmemiştir.

Tüm bu genel ve önemli olan revizyon gerekçeleri ve genel kararları haricinde, planlama alanı genelinde, koordinat sistemleri arasındaki dönüşümlerden kaynaklı sorunlar, mülkiyet deseni ve imar hatları arasında görülen küçük uyumsuzluklar, sınırlarda ve fonksiyonlarda görülen uyumsuzluklar giderilmiştir. Ayrıca, planlama alanı genelinde, henüz imar uygulaması görmemiş bazı bölgelerde, tasarımlarda da bazı yeni düzenlemelere gidilmiş, bahsi geçen tüm değişikliklere ilişkin örnekler Harita 11.11, 11.12 ve Harita 11.13'te verilmeye çalışılmıştır.

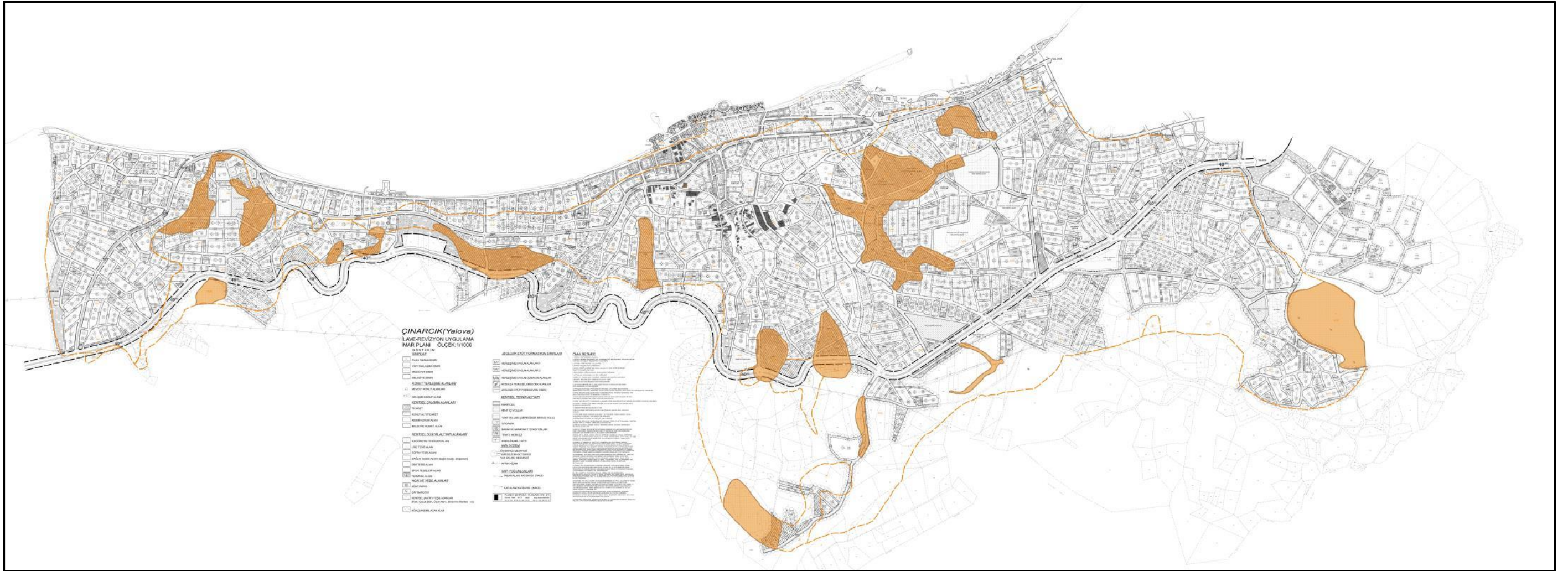
Bilindiği üzere Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 14.06.2014 tarihinde 29030 sayılı resmi gazetede, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği' de 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Özellikle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Geçici Madde 4' de belirtildiği üzere, 2009 yılında, bu yönetmeliğin ilamından önce onaylanmış olan Çınarcık 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları, bu planla birlikte, yönetmelik geçici madde 4 gereği, yönetmelik ile uyumlu hale getirilmiştir. Ayrıca, son şekli ile onaylanarak, yönetmeliğe ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı E-Plan sistemine de uyumlu hale getirilmiş olan plan, yeni bir pin numarası alarak, tüm sistemlere uyumlu biçimde yürürlüğe girmiş olacaktır.

Harita 11.1 1986 - 1987 Yılları 1/1000 Ölçekli Çınarcık İlave - Revizyon İmar Planı (Jeolojik Verilerin Bulunmadığı Plan)



Kaynak: Çınarcık Belediyesi

Harita 11.2 2002 Yılı Çınarcık Uygulama İmar Planı Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Gösterimi



Kaynak: Büro Çalışması, 2022

Harita 11.3 2009 Yılı Çınarcık Uygulama İmar Planı Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Gösterimi



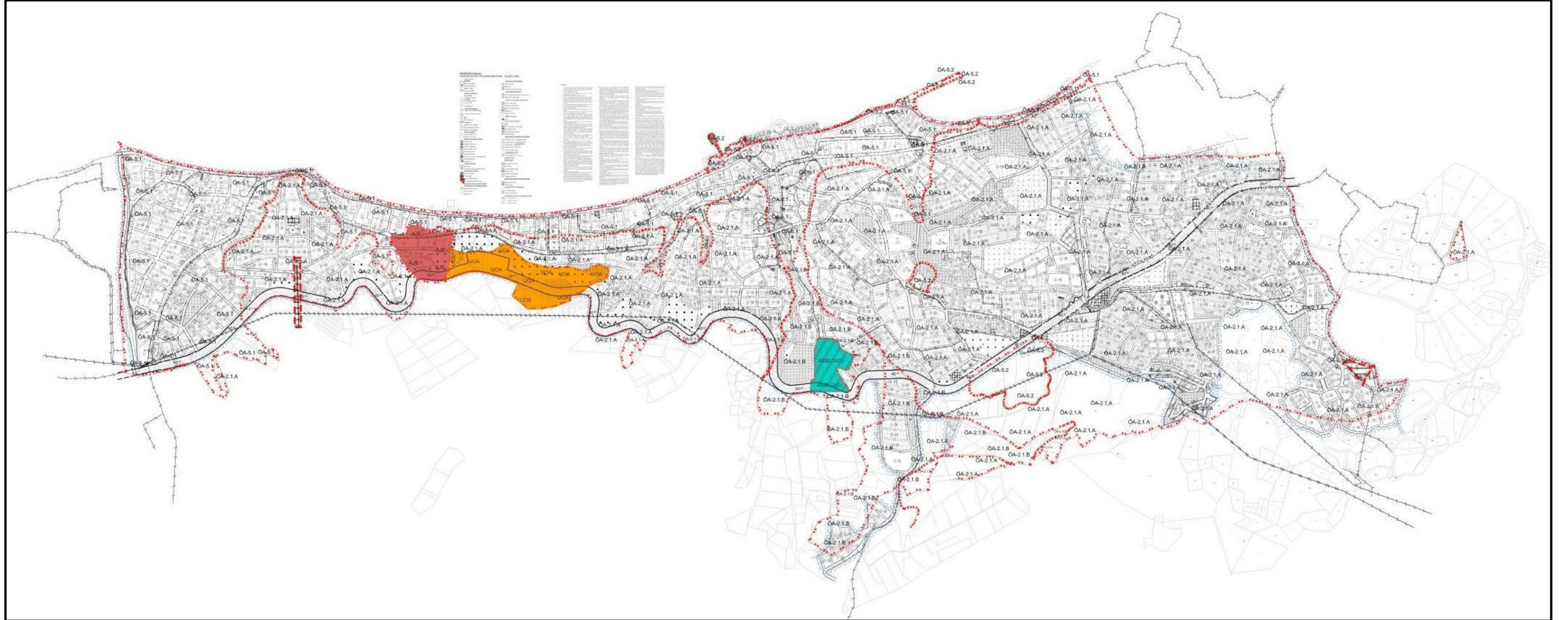
Kaynak: Büro Çalışması, 2022

Harita 11.4 Meri Plan (2021) (2009 Yılı Onaylı Uygulama İmar Planının güncel hali) Çınarcık Uygulama İmar Planı Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Gösterimi



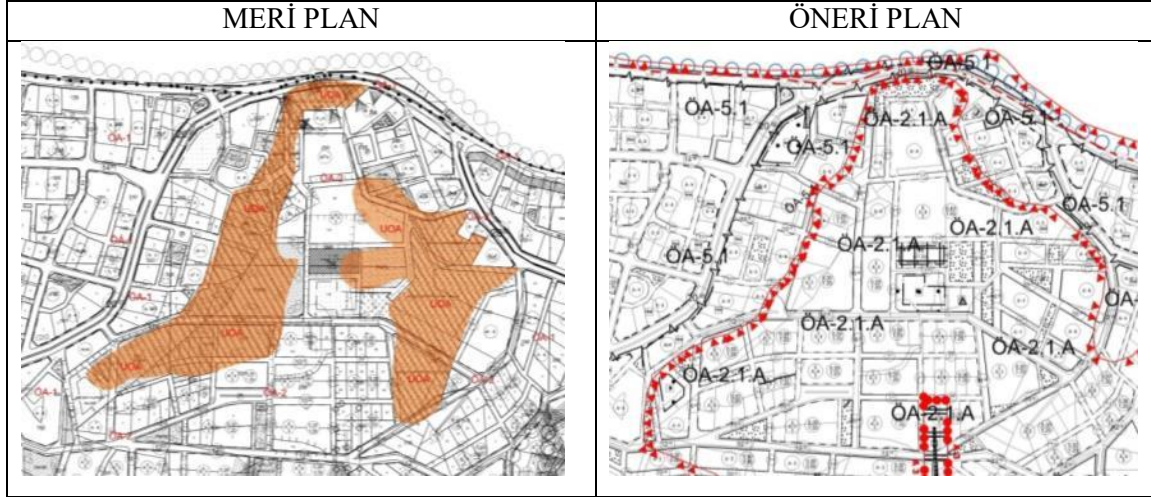
Kaynak: Büro Çalışması, 2022

Harita 11.5 Öneri Plan (2022) Çınarcık Uygulama İmar Planı Uygun Olmayan Alanlar (UOA, AJE, AMB) Gösterimi

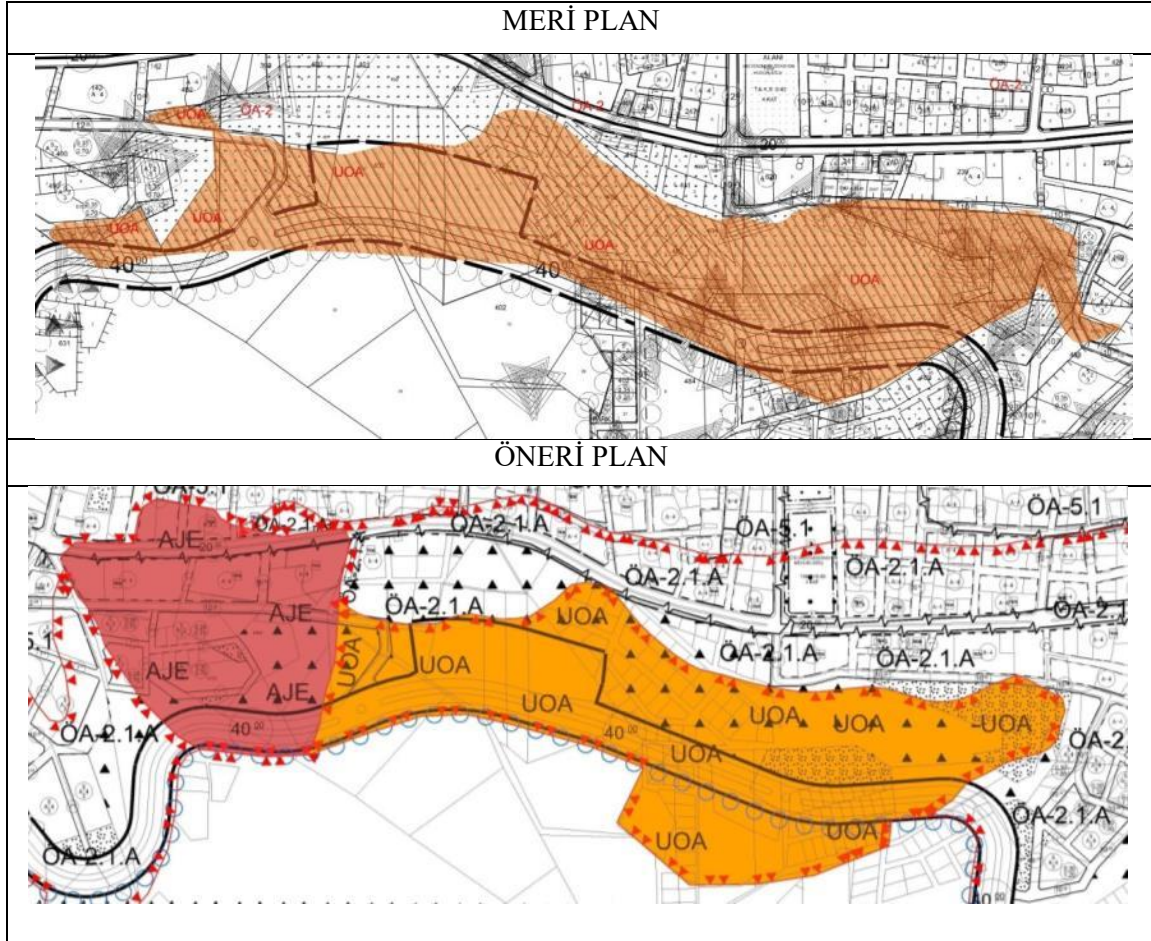


Kaynak: Büro Çalışması, 2022

Harita 11.6 Meri ve Öneri Plan Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Karşılaştırmalı Gösterimi (1)



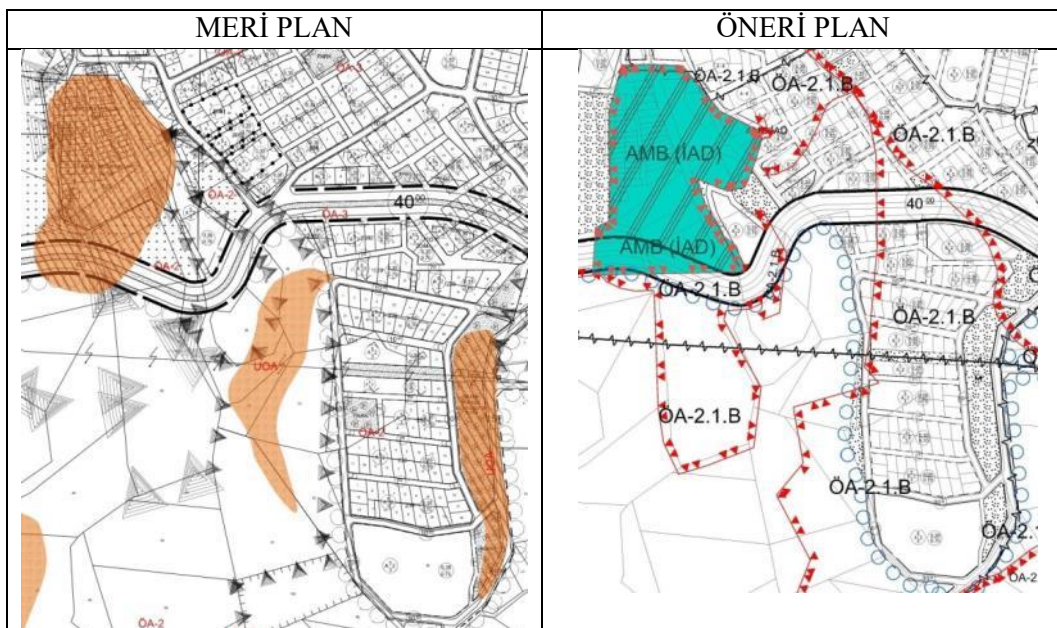
Harita 11.7 Meri ve Öneri Plan Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Karşılaştırmalı Gösterimi (2)



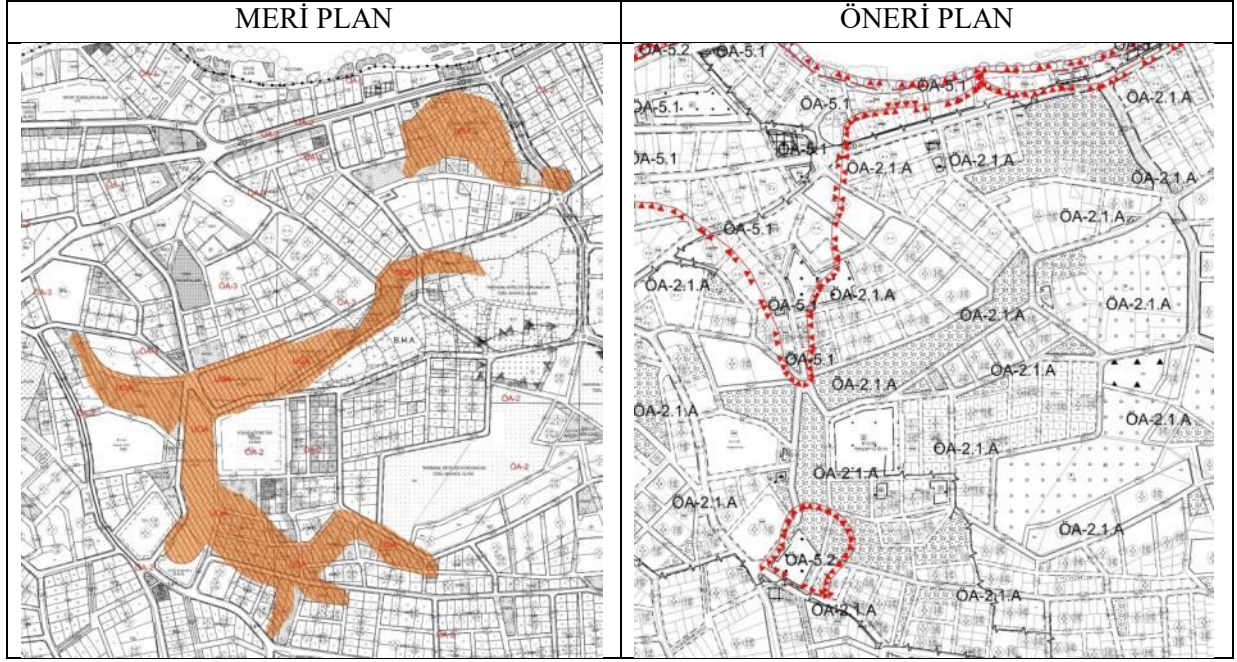
Harita 11.8 Meri ve Öneri Plan Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Karşılaştırmalı Gösterimi (3)



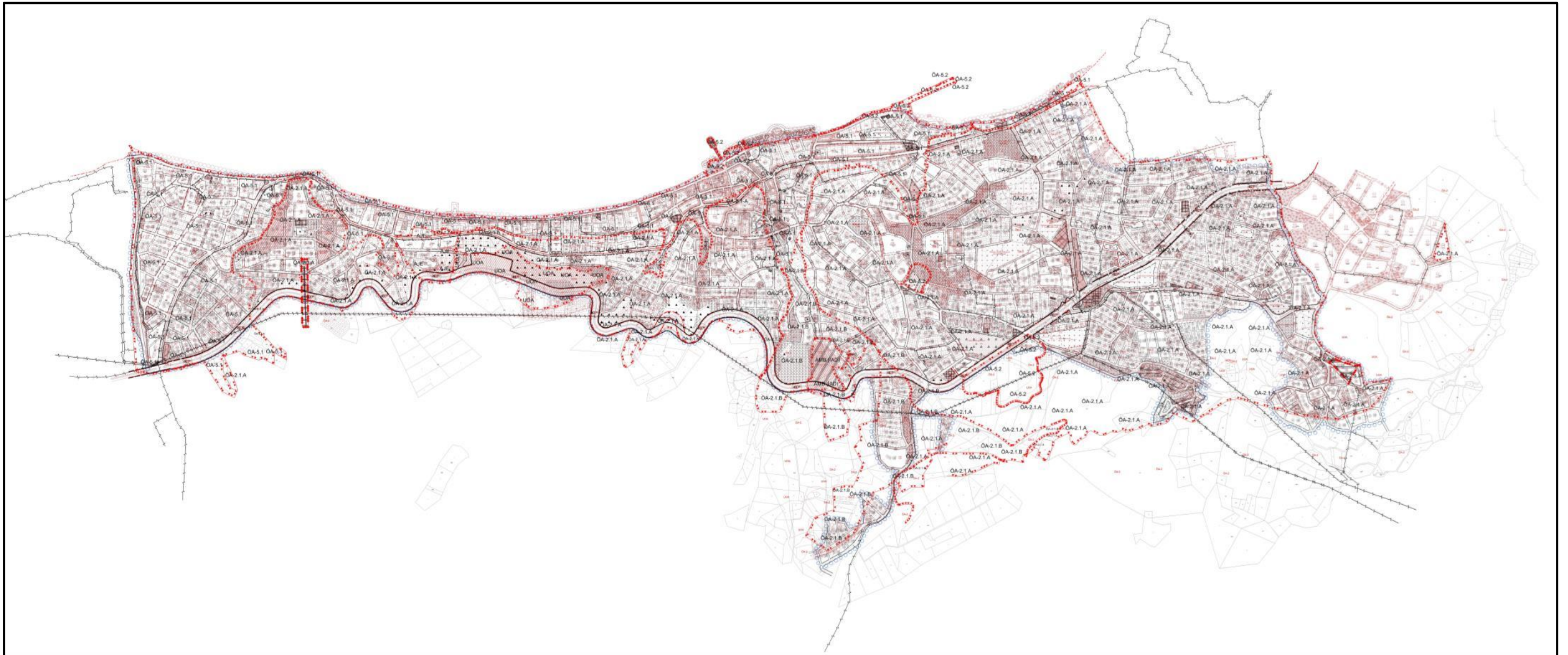
Harita 11.9 Meri ve Öneri Plan Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Karşılaştırmalı Gösterimi (4)



Harita 11.10 Meri ve Öneri Plan Uygun Olmayan Alanlar (UOA) Karşılaştırmalı Gösterimi (5)



Harita 11.11 Meri - Öneri Plan Karşılaştırmalı Gösterimi

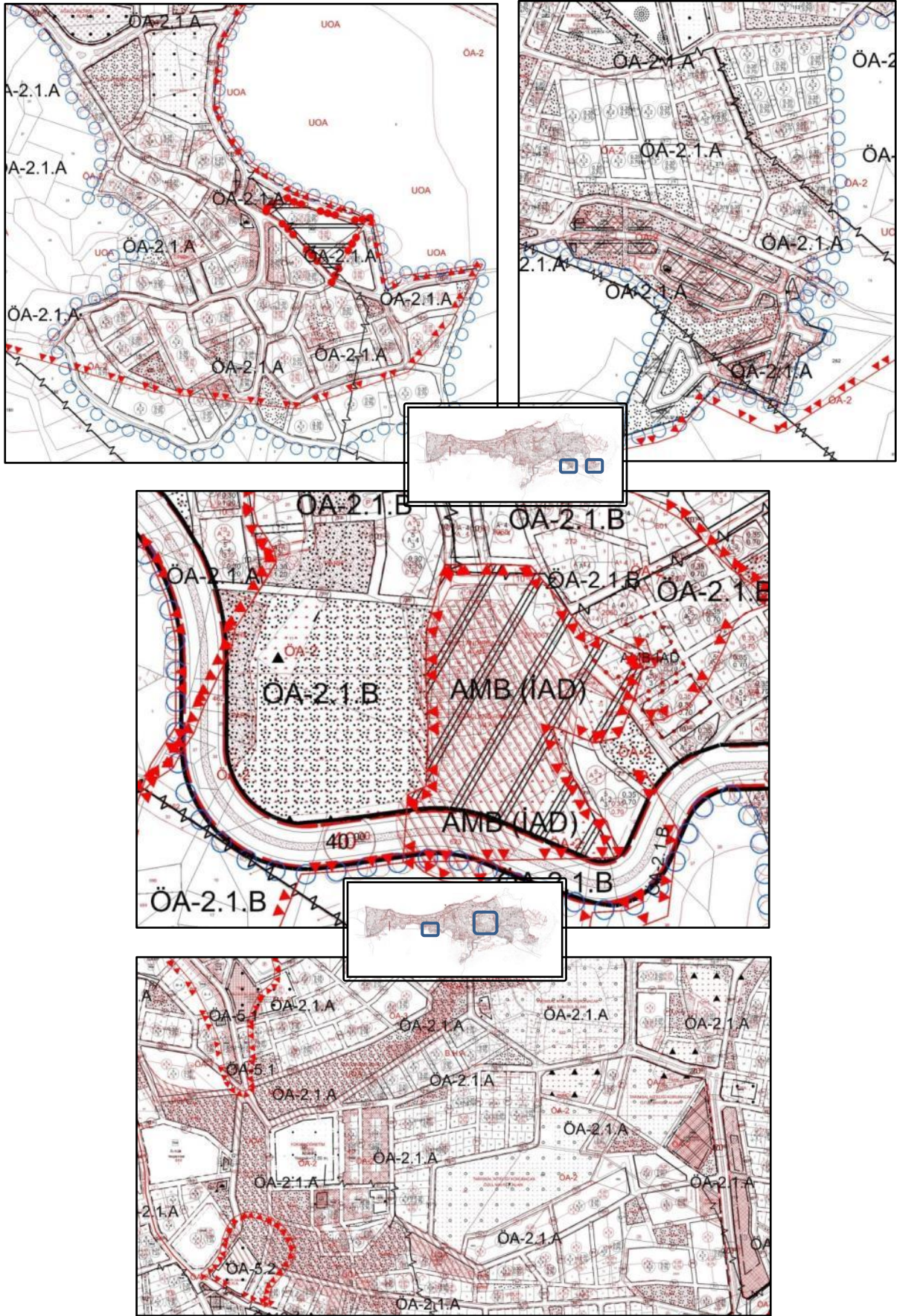


Kaynak: Büro Çalışması, 2022

Harita 11.12 Meri-Öneri Plan Karşılaştırmalı Gösterimleri (1)



Harita 11.13 Meri-Öneri Plan Karşılaştırmalı Gösterimleri (2)



11.1. Konut Alanları

Meskun ve gelişme olarak iki ayrı bölümde yer alan konut alanlarını kapsar. Bu alanlar, güncel kadastro ve halihazır verilerinin sayısal olarak kullanılması, resmi kurumların görüşleri ve bu doğrultuda gönderdikleri sayısal veriler, yeni jeolojik etüt verileri ve alan içerisinde yapılmış olan plan tadilatları doğrultusunda düzenlenerek yeniden düzenlenmiştir.

Mevcut konut dokusunun bulunduğu alanlarda yapılar, ağırlıklı olarak ayırık yapı düzeninde olup, genellikle 5 katlıdır. Az da olsa 6-7 katlı yapılaşmalar da vardır. Turizm kenti olması, ikinci konut gelişimin ağırlıklı olması, planlama alanının güneydoğusunda Çalica'ya doğru olan kesimde villa tipi yapılaşmaya eğilimin olması ve yerleşimi batı sınırında Karpuzdere mevkiinde jeolojik açıdan 2 kata kadar yapılmaya izin verilmesi gibi nedenlerden dolayı kentin bütününde genel olarak 2-3-4-5 katlı yapılaşma hakim olacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

Meskun Konut Alanı olarak değerlendirilen alanlarda Bitişik Nizam 4, Ayırık Nizam 4, Ayırık Nizam 5 ve Ayırık Nizam 7 kat olmak üzere temel olarak 4 yapılaşma nizamı belirlenmiştir. Bunlar arasındaki en büyük yoğunluğu Ayırık Nizam 4 kat yapılaşma deseni tanımlamaktadır. Bu alanlarda genel olarak yapılaşma emsali belirtilmemiştir. Ayırık nizam olanlar, TAKS=0.40 oranı üzerinden yapılaşmışlardır. Burada üst katlarda yapılabilen çıkmalar sebebi ile emsal hesabında farklı sonuçlara ulaşılabilir. Bu sebeple bu alanlarda gerekli düzenlemeyi yapabilmek amacıyla; Ayırık Nizam 4 Kat Alanları TAKS=0.40 ve KAKS=1.80 olarak, Ayırık Nizam 5 Kat Alanları TAKS: 0.40 ve KAKS:2.00, Ayırık Nizam 7 Kat Alanlar TAKS:0.40 ve KAKS:2.80 olarak belirlenmiştir.

Gelişme Konut Alanı olarak değerlendirilen alanlarda Ayırık Nizam 2, Ayırık Nizam 3 ve Ayırık Nizam 4 kat olmak üzere temel olarak 3 yapılaşma nizamı belirlenmiştir. Bunlar arasındaki en büyük yoğunluğu Ayırık Nizam 4 kat yapılaşma deseni tanımlamaktadır. Ayırık nizam 4 kat olan yapılaşma deseni içerisinde de KAKS açısından KAKS=1.30, KAKS=1.40 (Meri imar planından gelen küçük bir bölge) ve KAKS=1.80 olmak üzere 3 farklı değer belirlenmiştir. Ayırık nizam 2 kat yapılaşma desende TAKS=0.35, Ayırık nizam 3 kat yapılaşma desende TAKS=0.30 ve Ayırık nizam 4 kat yapılaşma desende TAKS=0.40 olarak kullanılacaktır.

Revizyon plan çalışmasına altlık teşkil eden 2009 yılı onaylı imar planı ve ondan önceki 2002 yılı onaylı imar planlarında, hane halkı büyüklüğü 4 olarak kabul edilmiş ve plan kapasite nüfus hesapları bu rakam üzerinden yapılmıştır. Günümüzde Yalova şehir merkezinde hane halkı büyüklüğü 3.09 ve daire tipi yapılaşma alanlarında kişi başı konut alanı 50 m² olarak kabul edilmektedir. Buradan hareketle Çınarcık Revizyon İmar Planı kapasite nüfus hesaplamalarında, Çınarcık yerleşmesine ait hane halkı büyüklüğü TÜİK verilerine göre 2.44, daire tipi konut yapılaşmalarının bulunacağı alanlarda kişi başı konut alanı 53 m² (Bu durum yukarıda plan kararları ana başlığında açıklanmıştı), villa tipi yapılaşmaların bulunacağı alanda kişi başı konut alanı büyüklüğü 100 m² olarak kabul edilmiştir. Sonuç olarak, 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Çınarcık yerleşmesine ait projeksiyon nüfusu olan 60.000 Kişi, hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli

Uygulama İmar Planı kapasite nüfusu olarak da belirlenmiştir. Böylece plan revizyonunun temel gerekçesini oluşturan problem de çözümlenmiştir.

11.2. Ticaret Alanları

Bu alanlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği' nde ifade edildiği şekli ile iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. Tamamıyla Ticaret Alanı olarak kullanılan parsel miktarı, planlama alanı genelinde oldukça düşüktür.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtildiği gibidir.

11.3. Ticaret-Konut Alanları

Bu alanlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde-4, (ııı) bendinden yola çıkılarak tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin birlikte yer aldığı alanlardır.

Genel olarak planlama alanında mevcut durum incelendiğinde, ticaret fonksiyonunun, ana arter ya da 2.derece arterler boyunca, konut fonksiyonlu alanların alt katlarında, zemin katlarda geliştiği gözlemlenmiştir. Meri imar planlarında konut altı ticaret alanları şeklinde de ifade edilmişlerdir. Ancak günümüz mevzuatı çerçevesinde bu alanlar, Ticaret-Konut Alanları olarak tanımlanmıştır. Yerleşmenin ana karakteri olan hizmetler sektörünün desteklenmesi amacıyla, bu fonksiyon kullanılmış olup, planlama alanı genelinde ana ya da 2.derece arterler yeniden gözden geçirilerek TİCK koridorları tanımlanmıştır.

Planlama sınırları içerisindeki Ticaret-Konut Alanlarında Bitişik nizam 4 kat, Ayrık Nizam 2 kat E=0.70, Ayrık Nizam 3 kat E=1.00, Ayrık Nizam 4 kat E=1.30 ve Ayrık Nizam 4 kat E=1.80 olmak üzere 5 ayrı yapılaşma koşulu tanımlanmıştır. Bu alanlarda yapıların konut kullanım oranları; Ayrık nizam 2 kat yapılaşma alanlarında maksimum % 60, ayrık nizam 3 kat yapılaşma alanlarında maksimum % 70, ayrık nizam 4 kat ve bitişik nizam 4 kat yapılaşma alanlarında maksimum % 80 olarak belirlenmiştir.

11.4. Ticaret-Turizm Alanları

Ticaret ve turizm fonksiyonlarından, sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Turizm Alanları, konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanları, tanımlar. Ticaret fonksiyonu için gerekli tanımlamalar da Ticaret Alanları başlığı altında yapılmıştır.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları, içerisinde bulunduğu bölgeye göre belirlenmiş olup, plan üzerinde belirtildiği gibidir.

11.5. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği' nde bu kullanım için belirlenen genel şartlara uyulacaktır. Bu alanlarda yapılaşma koşulu E: 0.50, $Y_{\text{ençok}}=7.50$ m olarak belirlenmiştir.

11.6. Küçük Sanayi Siteleri

Küçük ölçekte benzer nitelik taşıyan imalatlar, çevre ve sağlık bakımından zararlı etkileri olmayan faaliyetler ile el sanatları biçiminde imalat yapan işletmelerin yer aldığı alanlardır.

Bu alanlarda yapılaşma koşulu E: 0.50, $Y_{\text{ençok}}= 8.50$ m olarak belirlenmiştir.

11.7. Günöbirlik Turizm Tesisleri

Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²' yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir.

Bu alanlarda E=0.10, $Y_{\text{ençok}}= 6.50$ ' dir.

11.8. Korunacak Alanlar

11.8.1. Arkeolojik Sit Alanları

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.04.2019 tarih ve 4047 sayılı yazısına istinaden çalışma alanı içerisinde 1 adet "3. Derece Arkeolojik Sit" alanı bulunmaktadır. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.06.2006 tarih ve 1556 sayılı yazısında çalışma alan sınırları içerisinde 11 adet "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" bulunduğu tespit edilmiştir. Plan üzerinde bu alan 3. Derece arkeolojik sit alanı olarak gösterilmiş olup, alana ilişkin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 658 sayılı ilke kararı gereği gerekli çalışmalar yapılabilecektir. Bu durum plan hükümlerine yansıtılmıştır.

3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 5.11.1999 tarih ve 658 no'lu ilke kararında belirtilen aşağıdaki hususlara aynen uyulacaktır.

Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşullarına ilişkin 14.7.1998 gün ve 594 sayılı ilke kararı, uygulamada çıkan sorunlar, mevzuatla çelişen hususlar ve Danıştay 6. Dairesinin 11.11.1997 gün ve 1996 / 3313 esas, 1997 / 4875 sayılı kararı gözönüne alınarak aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

Arkeolojik Sit: *İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.*

Arkeolojik Sitlerde Koruma ve Kullanma Koşulları: Bu bölümde yapılan derecelendirme arkeolojik sitlerin taşıdıkları önem ve özelliklerinin yanısıra, alanda uygulanacak koruma ve kullanma koşullarını kapsar.

1) I. Derece Arkeolojik Sit: Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.

Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmemesine, imar planlarında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmesine, bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamayacağına, ancak;

a) Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konunun koruma kurulunda değerlendirilmesine,

b) Yeni tarımsal alanların açılmamasına, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetlerin devam edebileceğine, koruma kurullarınca uygun görülmesi halinde seracılığa devam edilebileceğine,

c) Höyük ve tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetlerin kesinlikle yasaklanmasına, ağaçlandırmaya gidilmemesine, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabileceğine,

ç) Taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmemesine,

d) Bu alanlar içerisinde yer alan ören yerlerinde gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi ünitelerin koruma kurulundan izin alınarak yapılabileceğine,

e) Bu alanlar içerisinde bulunan ve günümüzde halen kullanılan umuma açık mezarlıklarda sadece defin işlemlerinin yapılabileceğine,

f) Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine,

(Ek Bent: 27/04/2016 tarih ve 29696 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 07/04/2016 tarih ve 562 sayılı İlke Kararı) g) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu ya da doğal afet yaşanan yerlerde, yapılmasında zorunluluk bulunan geçici uygulamalara ilişkin, zemine en az müdahale edilecek şekilde hazırlanan ve süresi belirlenen projelerin ilgili koruma bölge kurulunda değerlendirilebileceğine, projesi koruma bölge kurulunca uygun görülen geçici uygulamaların Kültür ve Turizm Bakanlığınca oluşturulacak bilim kurulu denetiminde yapılabileceğine,

2) II. Derece Arkeolojik Sit: Korunması gereken, ancak koruma ve kullanma koşulları koruma kurulları tarafından belirlenecek, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlarda, yeni yapılaşmaya izin verilmemesine, ancak;

a) Günümüzde kullanılmakta olan tescilsiz yapıların basit onarımlarının yürürlükteki ilke kararı doğrultusunda yapılabileceğine,

b) (Değ: 27/04/2016 tarih ve 29696 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 07/04/2016 tarih ve 562 sayılı İlke Kararı)I. derece arkeolojik sit koruma ve kullanma koşullarının a,b,c,ç,d,e,f,g maddelerinin geçerli olduğuna,

3) III. Derece Arkeolojik Sit: Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

Bu alanlarda,

a) Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesine, Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesinde;

- Öneri yapı yoğunluğunun, mevcut imar planı ile belirlenmiş yoğunluğu aşmamasına,
- Alana gelecek işlevlerin uyumuna,
- Gerekli alt yapı uygulamalarına,
- Öneri yapı gabarilerine,
- Yapı tekniğine ve malzemesine, Mevcut ve olası arkeolojik varlıkların korunması ve değerlendirilmesini sağlayacak bir biçimde çözümler getirilmesine,

b) Varsa onaylı çevre düzeni ve nazım plan kararları ile yerleşime açılmış kesimlerinde arkeolojik değerlerin korunmasını gözeterek, koruma amaçlı imar planlarının yapılmasına,

c) Bu ilke kararının alınmasından önce Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmış yerlerde planın öngördüğü koşulların geçerli olduğuna.

ç) (Değişik 18/01/2017 tarih, 29952 sayılı Resmi Gazete, 29/12/2016 tarih ve 663 sayılı İlke Kararı) Bu alanlarda Belediyesince veya Valilikçe inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarına ilişkin raporun, kültür varlığının bulunması halinde varsa kazı başkanının görüşleri ile birlikte müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçebileceğine,

d) III. Derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenen arkeolojik sit alanlarında koruma kurullarının, sondaj kazısı yapılacak alanlara ilişkin genel sondaj kararı alabileceğine,

e) Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine,

f) Bu alanlarda, taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklarının açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine,

g) Ülke enerji üretimine getireceği katkı ve kamu yararı doğrultusunda bu alanlarda koruma kurulunca uygun görülmesi halinde rüzgar enerji santralleri yapılabileceğine,

h) Sit alanlarındaki su ürünleri üretim ve yetiştirme tesislerine ilişkin yürürlüktesi ilke kararının geçerli olduğuna,

4) (26/03/2015 tarih, 416 sayılı Koruma Yüksek Kurulu kararı) Dalışa Yasak Alanlar ile Çakışan Arkeolojik Sitler: 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 35. Maddesi kapsamında dalışa yasak alan ilan edilen yerlerin arkeolojik sitler ile çakışması durumunda, anılan kanun maddesi kapsamında, alanın sit derecesine göre, yukarıda sayılan müdahalelerin ilgili koruma bölge kurulunun izni doğrultusunda yapılabileceğine

14.7.1998 gün ve 594 sayılı ilke kararının iptaline,
karar verildi.

11.8.2. Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapılar

Planlama alanı içerisinde 11 adet 2.grup korunması gerekli sivil mimari örneği olarak tescillenmiş yapı bulunmaktadır. Bu yapılar ve çevresindeki yapılara ilişkin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 650 no'lu ilke kararında belirtilen aşağıdaki hususlara aynen uyulacaktır.

Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakımı, Onarımları ve Onarımların Denetlenmesine ilişkin, Danıştay 6. Dairesinin 11.11.1997 gün ve 1996 /3 313 Esas, 1997 / 4875 sayılı kararı, 11.11.1997 gün ve 1996 / 3312 Esas, 1997 / 4877 sayılı kararı, 19.4.1996 gün ve 437 sayılı, 14.7.1998 gün ve 598 sayılı, 14.7.1998 gün ve 599 sayılı, 3.12.1998 gün ve 634 sayılı, 3.12.1998 gün ve 640 sayılı, 12.3.1999 gün ve 642 sayılı ilke kararları, uygulamada çıkan sorunlar, mevzuatla çelişen hususlar gözönüne alınarak aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

Taşınmaz kültür varlıklarının korunmasında en önemli sorun, yapılacak müdahalenin niteliğidir. Her yapının kendine özgü sorunları olduğu için tüm yapıları kapsayacak ve müdahale biçimini belirleyecek genel sınıflandırmaların uygulamada yanlış sonuçlar verdiği saptanmıştır. Bu nedenle kurul kararlarına temel olacak ilkeler ve müdahale biçimlerine daha uygun olduğu kabul edilen aşağıdaki tanımlar yapılmıştır.

Yapı Grupları

Yapılar, kendi başlarına bir tarihi ve estetik değer taşımaları ya da kentlerin tarihi kimliğini oluşturan kentsel sitler, sokaklar ve silüetlerin öğeleri olarak iki gruba ayrılmıştır:

1. Grup Yapılar

Toplunun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.

2. Grup Yapılar

Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

I-MÜDAHALE BİÇİMLERİ

Korunacak yapılara müdahaleler, her yapının kendine özgü koşullarına göre saptanacaktır.

1) Bakım

Sadece yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde, mimari öğelerde değişiklik gerektirmeyen müdahalelerdir. (Çatı aktarımı, oluk onarımı, boya-badana vb.)

Bakım izin ve denetiminde, varsa koruma kurulu müdürlüğü yoksa müze müdürlüğünün yetkili olduğuna, bakım öncesi ve sonrası durumun rapor ve fotoğraflarla saptanarak ilgili koruma kuruluna sunulması, uygun görülmeyen bakım uygulamalarının yenilenmesi veya değiştirilmesi gerektiğine,

2) Onarım

Yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde ve mimari öğelerde değişiklik gerektiren müdahalelerdir.

a) Basit Onarım

Yapıların; ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş vb. çürüyen yada bozularak eksilen mimari öğelerinin, özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesi, bozulan

iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak, özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesi bu kapsamda tanımlanmıştır.

Basit onarım uygulaması, koruma kurulu kararı doğrultusunda; belediyelerce ve / veya varsa koruma kurulu müdürlüğünce yoksa ilgili müze müdürlüğünce denetlenerek yapılanmasına, uygulama bitince ona ilişkin rapor ve fotografik belgelerin koruma kuruluna iletilmesine, uygun görülmeyen basit onarım uygulamalarının yenilenmesine,

b) Esaslı Onarım (Restorasyon)

Yapının rölöveye dayanan restitüsyon ve / veya restorasyon projeleri ile diğer ilgili belgelerin içerikleri ve ölçekleri koruma kurulunca belirlenen müdahalelerdir. [Sağlamlaştırma (Konsolidasyon), Temizleme (Liberasyon), Bütünleme (Reintegrasyon), Yenileme (Renovasyon), Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon), Taşıma (Moving)].

Projelerin bu ilke kararı ekinde verilen "Rölöve - Restitüsyon - Restorasyon - Proje Hazırlama Esasları" na göre hazırlanmasına, ilan edilmiş turizm alanları ve merkezlerinde yer alan tescilli yapıların, turizm amacıyla kullanılması halinde projelerin, Turizm Bakanlığından görüş alınarak koruma kurulunca karara bağlanmasına,

3) Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon)

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve / veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyon uygulamasının koşulsuz sağlanmasına,

Ancak uygulama gerçekleşinceye kadar parsellerde her türlü inşai ve fiziki müdahalenin yasaklanmasına, (otopark, fuar, sergileme vb.) yeni bir işlev ile kullanma ve aynı parselde tescilli yapı yerinde veya diğer boş alanlarda başka bir yeni yapılaşmaya izin verilmeyeceğine,

Tüm bu uygulamalar için koruma kurulu kararının alınması gerektiğine,

II. ESASLI ONARIM İLKELERİ

a) Yapının günümüze ulaşmış sosyo-kültürel ve tarihi kimliğini oluşturan mekansal, biçimsel ve yapısal özellikleri ve çevre içindeki özgün konumu korunacaktır. Bu işlemlerde yapının mevcut fiziksel durumuna göre müdahalenin biçimi ve niteliklerinin koruma kurulunca saptanacağına,

b) Yapıların yıkılmadan korunmaları esastır. Yıkılma tehlikesi arzettiği (mail-i inhidam) malsahipleri ya da belediyelerce ileri sürülen yapıların yıkılma kararlarının ancak koruma kurulunca alınabileceğine,

Yıkılacak şekilde tehlike yaratan (mail-i inhidam) korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları belediyeler veya valilikler tarafından boşaltılır. Gerekli fiziki ve güvenlik önlemlerinin ilgili valilik ve belediyesince alındıktan sonra, konunun koruma kuruluna iletilerek alınacak karara göre işlem yapılacağına,

c) Yapıların tarihsel ve sosyo - kültürel değer taşıyan eklerinin korunacağına,

ç) Yeni işlev verilecek yapılarda yapılacak eklerin, niteliği ve korunması gerekli kültür varlığıyla bütünleşmesi, tasarımı yapan mimar tarafından gerektiğinde avan proje niteliğinde hazırlanarak, koruma kurulunun görüşüne sunulacağına,

d) Restorasyon projesine temel olacak restitüsyon çalışmasının siva raspası, kısmi söküm, sondaj, belgeler üzerinde çalışma ve karşılaştırmalı araştırmalar sonucuna dayalı olarak hazırlanmasına, onarıma başlamadan önce bu çalışmanın yapılması olanaksız ise onarım projesinin onaylanmasından sonra ortaya çıkan yeni veriler ışığında, restorasyon projesi üzerinde tadilat yapılarak yeniden koruma kurulunun onayına sunulmasına,

e) 3386 sayılı Yasa ile değişik 2863 sayılı Yasanın 10. maddesinde belirtilen kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyeti veya idaresinde bulunan tescilli taşınmaz kültür varlıklarının, basit ve esaslı onarım uygulamalarının, koruma kurulu kararı doğrultusunda, kendi sorumluluklarında gerçekleştirilmesine, uygulama sonucuna ilişkin rapor, fotoğraf vb. belgelerin ilgili koruma kuruluna iletilmesine, kurulca uygun görülmeyen basit onarım ve esaslı onarım uygulamalarının yenilenmesine,

f) Kültür Bakanlığınca gerçekleştirilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının onarımları ile kazı alanlarında yapılan onarımlarda uygulamaya başlamadan önce, hazırlanacak rölöve ve restorasyon projeleri için koruma kurulu kararı alınmasına,

III. UYGULAMANIN DENETLENMESİ (Değişik: koruma yüksek kurulunun 22/03/2001 tarih ve 680 sayılı ilke kararı ile)

Koruma Kurullarınca onaylanan her ölçek ve nitelikteki plan ve projelerin uygulamada uzmanlarınca denetlenmesi gerektiğine, bu anlamda, imar ve koruma mevzuatında, belediyelere ve valiliklere verilen denetim yükümlülüğünün yanı sıra, uygulamanın müellif mimar tarafından denetiminin de yasal ve mesleki bir sorumluluk olduğuna,

Uygulamanın kurulu kararlarına uygun olması için gerekli mesleki denetim sorumluluğu, aynı şekilde serbest mesleki hizmet yetki ve koşulları taşıdığı mimarlar odasınınca belirlenen müellif mimar tarafından üstlenilmesine, sözkonusu mesleki denetim sorumluluğunun, müellif mimarın isteği ile aynı koşulları taşıyan bir başka mimara devredilebileceğine, iskan izni için denetimden sorumlu mimarın, uygulamanın kurul kararına uygun olarak sonuçlandığına dair raporun koruma kuruluna iletilmesi gerektiğine,

(Mülga İfade 12/12/2013 tarih, 243 sayılı İlke Kararı)

IV. YOK OLAN TESCİLLİ YAPILARA İLİŞKİN İŞLEMLER

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen yapıların herhangi bir şekilde (yıkılmaları, yanmaları, koruma kurulundan izin alınmadan yıktırılmaları vb.) yok olmalarına sebep olanlar hakkında ceza mahkemelerinde yasal soruşturma açılmasına,

Bu soruşturma sonucu, yargı organlarınca verilen kararlar, kişisel yükümlülüklerle ilgili olduğundan, taşınmaz kültür varlığının korunmasına yönelik işlemlerin devamlılığını etkilemeyeceğine, bu nedenle soruşturma nedeni olan eyleme konu taşınmaz kültür varlığıyla ilgili alınmış koruma kurulu kararlarının geçerli olduğuna, ayrıca ilgili Yasaların hükümlerine göre işlem yapılmasına,

Korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesi gerekli olmasına rağmen, tescil aşamasından önce herhangi bir nedenle yok olan yapılar için; bu ilke

kararındaki "I - Müdahale Biçimleri"nin 3. Maddesindeki Yeniden Yapma koşullarının geçerli olduğuna,

Bu ilke kararının yürürlüğe girmesi ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19.4.1996 gün ve 437 sayılı, 14.7.1998 gün ve 598 sayılı, 14.7.1998 gün ve 599 sayılı, 3.12.1998 gün ve 634 sayılı, 12.3.1999 gün ve 640 sayılı, 12.3.1999 gün ve 642 sayılı ilke kararlarının iptaline, karar verildi.

RÖLÖVE-RESTİTÜSYON-RESTORASYON PROJESİ HAZIRLAMA ESASLARI

I. GENEL HUSUSLAR

Rölöve - Restitüsyon - Restorasyon projeleri, yapının mevcut durumunun belgelenmesinin yanı sıra, sorunlarının saptanması, potansiyel ve yeni kullanım olanaklarının araştırılması, onarıma yönelik temel yaklaşım ve müdahale biçimlerinin belirlenmesi ile yeni kullanımın gerektirdiği müdahalelerin anlatımını sağlamalıdır.

Bu amaçla hazırlanacak belgeler çizimsel, yazılı ve fotoğraflık olarak yeterli ölçek ve ayrıntıları içerecektir.

II. PROJE HİZMETLERİ

II.1. Mevcut durumun belgelenmesi;

Mutlak Hazırlanması Gereken Belgeler

III. 1. 1. Rölöve Çizimleri:

a) 1 / 500 - 1 / 200 vaziyet planı (Parselde yer alan yapı, müştemilatlar, kuyu, ağaç, bahçe duvarı, döşeme malzemesi vb. her türlü öge ve komşu parsellerde yer alan yapılar işlenecektir.)

Rölövesi çizilen yapının cephe verdiği sokak veya caddeye sağında ve solunda yer alan en az iki yapıyı içeren 1 / 200 ölçekli silueti,

b) Kat Planları, 1 / 50

c) Döşeme Planları, 1 / 50

d) Tavan Planları, 1 / 50

e) Çatı Planı, 1 / 50

f) Görünen tüm cepheler, 1 / 50

g) Birbirine dik olarak geçirilecek en az iki kesit 1 / 50 (Koruma Kurulunun gerekli görmesi halinde 2'den fazla kesit alınabilir.)

Fotoğraf albümü

Koruma Kurullarının Gerekli Görmesi Durumunda Hazırlanması Gereken Belgeler

II. 1. 1. Rölöve Çizimleri

a) Yapısal sistem ile malzemeyi tanıtmayı amaçlayan yeteri kadar sistem detayı,

- Cephe, 1 / 20

- Plan, 1 / 20

- Kesit, 1 / 20

b) Pencere, kapı, tavan eteği, ocak, dolap, niş, saçak, taşıyıcı sistem, süsleme elemanları vb. yapı öğelerinden tipik olanlarına ilişkin detaylar, (Yapının gerektirdiği kadar)

- Ölçekler 1 / 10, 1 / 5 ve 1 / 1 dir.

II.1. 2. Yapım Tekniği ve Malzeme Kullanımı

- Yatay ve düşey taşıyıcı elemanlar, dolgu elemanları,

- Yatay ve düşey kaplama elemanları, örtü malzemeleri ve tekniği, süsleme elemanlarının durumu.

II. 1. 3. Fiziksel Durumun Değerlendirilmesi

- Yapısal bozulma ve deformasyonlar,
- Malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonlar (Örneğin, taşıyıcı sistem, dolgu malzemeleri, kaplama ve örtü malzemelerinin temel sorunları)

(Bu sorunlar yazılı olarak verilecek, gereken hallerde rölöve çizimleri üzerinde belirlenecektir.)

II. 1. 4. Yapının Analizi

- Yapıya çeşitli dönemlerde yapılan müdahalelerin ayrıştırılması,
- Yapıda bugün olmayan mekan ve / veya elemanlara ilişkin bilgi ve izler.

II. 2. Restitüsyon Projesi

Yapının analizi (Bölüm II. 1. 4), benzer yapılarla karşılaştırılması ve bulunabiliyorsa çeşitli belgelerden gelen bilgiler ışığında, özgün yada belli bir dönemine ilişkin bilgileri içerecektir.

Bu amaçla hazırlanacak projeler için, II. 1. 1. Bölümündeki belgeler esas alınacaktır.

II. 3. Restorasyon ve Yeni Kullanım Projesi

Yapının onarımı ve yeni kullanımı için getirilen müdahalelere ilişkin ana yaklaşım ve bu ana yaklaşım çerçevesinde yapılacak müdahalelerin anlatımını içerecektir.

Bu anlatımda şu hususlar yer alacaktır:

- Yapının özgün şema, eleman, strüktür ve malzemesine ilişkin müdahaleler,
- Yeni kullanımın gerektirdiği mekansal ve eleman ölçeğindeki müdahaleler,
- Uygulamaya yönelik öneriler,
- Yapının yeni kullanımı için gerekli ısıtma, aydınlatma, temiz ve pis su sistemlerine ilişkin ana ilkeler.

Restorasyon projelerinin hazırlanmasında, II. 1.1. bölümündeki belgeler esas alınacak, yeni müdahalelerin anlatımı için yeteri kadar detay verilecektir. Ayrıca, projeyi açıklayıcı bir rapor hazırlanacak , bu raporda, restorasyon ve yeni kullanım için benimsenen temel yaklaşımlar verilecektir.

11.9. Açık ve Yeşil Alanlar

11.9.1. Park Alanları

Park Alanları, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlar ile

1- 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi parkın işlevini bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri,

2- Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az

otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,

2- 10.000 m² üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu,

3- 5000 m² ve üzeri parklarda parkın işlevini bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen, ilgili Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun yürüyüş ve koşu parkuru'nun yapılabilirdiği alanlardır.

Planlama alanında oluşturulan park alanlarının bir kısmının altı yönetmelik doğrultusunda bölge otoparkı olarak belirlenmiş olup, plan üzerinde park alanı sembolü yanına otopark alanı sembolü de eklenmiştir. Bu alanlar haricinde önerilen konut alanları arasında da park alanları önerilmiştir.

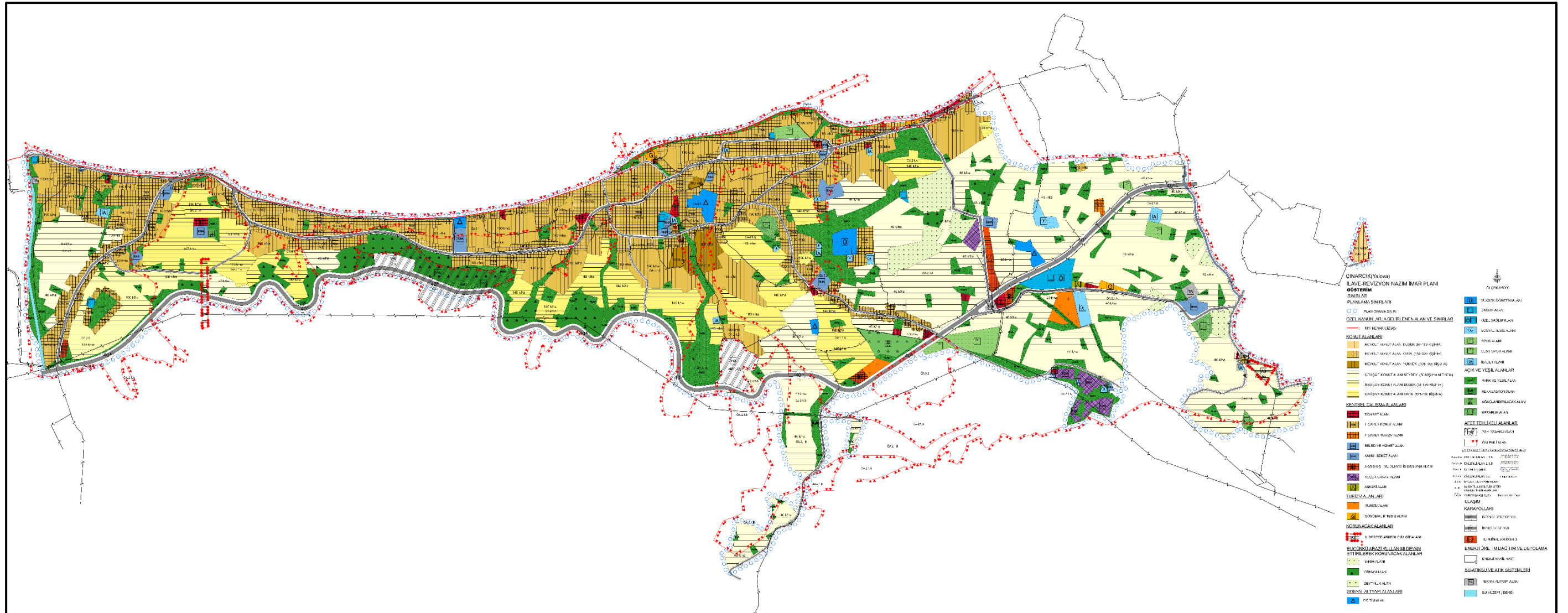
Çocuk Bahçeleri, çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri, toplamda 6 m²'yi geçmeyen büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet dışında başka tesis yapılamayan alanlardır.

11.9.2. Rekreasyon Alanları

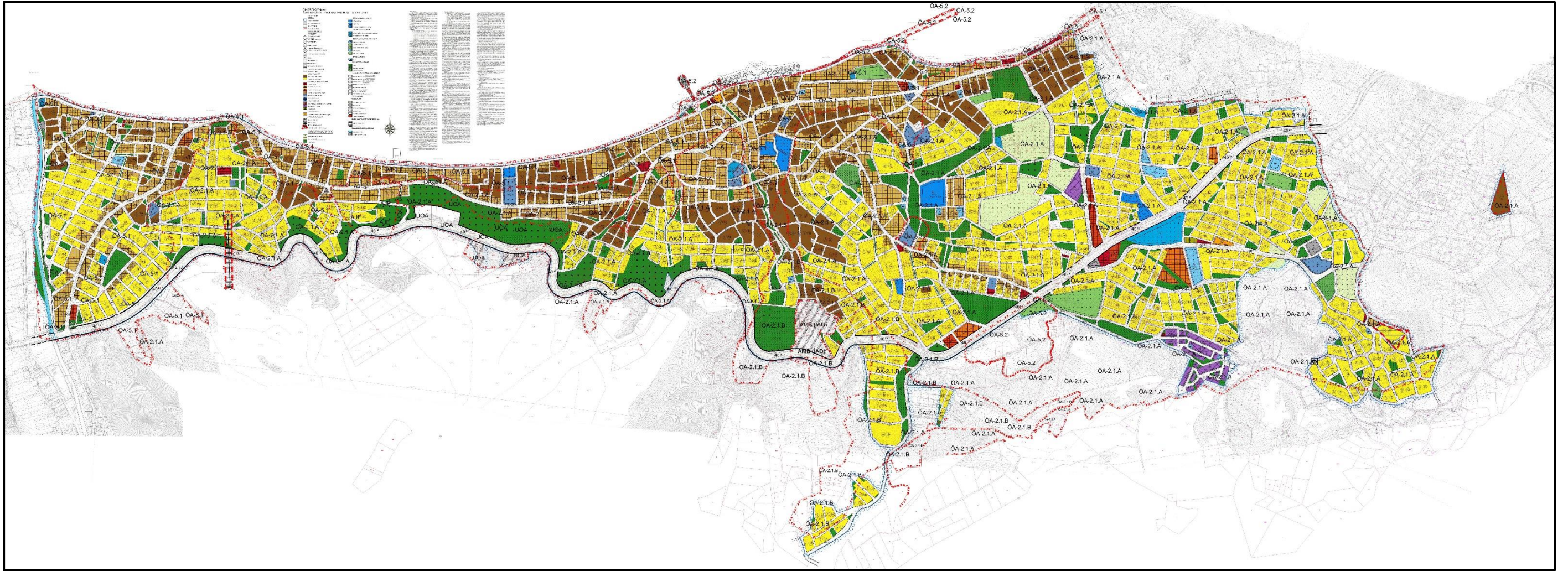
Rekreasyon kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme havuzu, mini golf gibi her türlü sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanlar çoğunlukla, gelişme konut alanları içerisinde, merkezi noktalarına yakın konumlarda planlanmışlardır. Bu alanlara herkesin maksimum ulaşılabilirliği hedeflenmiştir.

Bu alanlarda E=0.05, Yençok= 6,50 olarak belirlenmiştir.

Çınarcık 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı



Çınarcık 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı





11.10. Çınarcık 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu

Tablo 11.2 Çınarcık 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Dağılımı

	2022						
KULLANIMLAR	ALAN	%	EMSAL	KONUT TOPLAM İNŞAAT ALANI	NÜFUS	TOPLAM NÜFUS	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (B-4)	41,447.47	0.66	2.80	116,053	2,179	59,895	
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-4)	435,577.42	6.97	1.80	784,039	14,718		
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-5)	1,564.59	0.03	2.00	3,129	59		
KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (A-7)	1,570.40	0.03	2.80	4,397	83		
KORUNACAK TİCK (KUZEYDOĞU) (.....)							
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-3, E:0.70)	10,960.39	0.18	0.70	7,672	144		
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-2, E:0.70)	1,220,577.78	19.52	0.70	854,404	8,544		
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-2, E:0.80)	28,108.55	0.45	0.80	22,487	225		
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-3, E:1.00)	88,807.43	1.42	1.00	88,807	1,667		
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.20)							
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.30)	444,317.25	7.11	1.30	577,612	10,843		
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.80)	66,860.84	1.07	1.80	120,350	2,259		
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.40)	8,412.29	0.13	1.40	11,777	221		
KENTSEL GELİŞME ALANLARI (A-4, E:1.60)							
TİCARET ALANLARI	19,999.18	0.32					
TİCK (A-2) (E:0.70)	64,922.77	1.04	0.70	27,268	273		
TİCK (A-3) (E:1.00)	21,343.16	0.34	1.00	14,940	280		
TİCK (A-4)							
TİCK (A-4) (E:1.80)	590,095.84	9.44	1.80	849,738	15,952		
TİCK (A-4) (E:1.30)	44,762.07	0.72	1.30	46,553	874		
TİCK (A-5) (E:2.00)	400.99	0.01	2.00	642	12		
TİCK (B-4)	34,613.45	0.55	2.80	77,534	1,455		
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	3,560.11	0.06	2.00	5,696	107		
TİCARET-TURİZM ALANLARI	27,838.93	0.45					
			EK-2 TABLO KİŞİ BAŞI M ²	OLMASI GEREKEN DONATI ALANI	FARK		
BELEDİYE HİZMET ALANLARI	33,439.58	0.53					
İDARİ HİZMET ALANI	301.26	0.00					
RESMİ KURUM ALANI (KURUM VE LOJMAN)	14,463.78	0.23					
AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU ALANI	8,662.41	0.14					
KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI	37,471.90	0.60					
PAZAR ALANI							
ASKERİ ALANLAR	1,662.59	0.03					
TURİZM ALANLARI							
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI (ÇAY BAHÇESİ)	5,240.01	0.08					
ORMAN ALANLARI	199,553.13	3.19					
ZEYTİNLİK ALANLARI	29,980.41	0.48					
MEZARLIK	19,979.28	0.32					
TARIM ALANLARI	91,991.79	1.47					
ANAOKULU TESİS ALANLARI	4,931.12	0.08	0.50	29,947	-25016		
İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARI	9,739.41	0.16	2.00	119,789	-110050		
ORTAOKUL							
LİSE	13,954.49	0.22					
YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANLARI (ÜNİVERSİTE)	14,879.12	0.24					
SAĞLIK TESİSİ ALANI (ÖZEL VE KAMU)	35,504.67	0.57	1.50	89,842	-54337		
SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	18,714.28	0.30	0.75	44,921	-26207		
YURT ALANI	3,115.57	0.05	10.00	598,946	-35466.230		
DİNİ TESİS ALANLARI	10,755.32	0.17					
SPOR ALANLARI (AÇIK-KAPALI)	58,043.89	0.93					
PARKLAR	496,293.30	7.94					
REKREASYON ALANI	9,142.62	0.15					
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR							
YOL VE OTOPARK	1,886,278.15	30.16					
DERE	17,230.26	0.28					
TERMINAL	13,373.72	0.21	1.00	59,895	-50012.08		
TRAFOLAR	2,875.75	0.05					
TEKNİK ALTYAPI	7,006.77	0.11					
YAPI YASAKLI ALAN	53,015.57	0.85					
TOPLAM ALAN	6,253,341.04	100.00					

TÜM KULLANIMLAR TOPLAMI(YOL VE OTOPARK HARİÇ) 4,367,062.89
PLAN SINIRI ALANI 6,253,341.04

2021 (2009 yılı planının güncel hali)					
ALAN	%	EMSAL	KONUT TOPLAM İNŞAAT ALANI	NÜFUS	TOPLAM NÜFUS
9,596.43	0.16	2.80	26,870	827	81,909
812,399.69	13.44	1.60	1,299,840	39,995	
1,565.54	0.03	2.00	3,131	96	
1,541.49	0.03	2.80	4,316	133	
4,325.08	0.07	1.60	6,920	213	
10,990.73	0.18	0.70	7,694	237	
1,436,782.53	23.77	0.70	1,005,748	16,762	
28,662.16	0.47	0.80	22,930	382	
284,809.21	4.71	1.20	341,771	10,516	
9,237.35	0.15	1.40	12,932	398	
14,397.58	0.24	1.60	23,036	709	
14,200.27	0.23				
13,272.46	0.22	0.70	5,574	93	
248,419.04	4.11	1.60	317,976	9,784	
400.99	0.01	2.00	642	20	
25,307.35	0.42	2.80	56,688	1,744	
685.28	0.01				
		EK-2 TABLO KİŞİ BAŞI M ²	OLMASI GEREKEN DONATI ALANI	FARK	
32,648.98	0.54				
23,288.52	0.39				
8,955.61	0.15				
21,966.93	0.36				
8,469.13	0.14				
1,662.09	0.03				
24,044.62	0.40				
6,427.30	0.11				
251,861.80	4.17				
34,766.10	0.58				
89,931.77	1.49				
4,930.83	0.08	0.50	40,954	-36024	
6,734.14	0.11	2.00	163,818	-157083	
16,752.07	0.28	2.00	163,818	-147066	
14,878.44	0.25				
32,189.02	0.53	1.50	122,863	-90674	
18,514.07	0.31	0.75	61,432	-42918	
10,377.71	0.17	0.50	40,954	-30577	
52,264.01	0.86	10.00	819,088	-146,772.740	
432,114.49	7.15				
9,142.62	0.15				
178,794.17	2.96				
1,816,575.57	30.05				
4,747.15	0.08				
16,100.89	0.27				
2,998.96	0.05				
6,920.63	0.11	1.00	81,909	-71989.21	
6,044,650.81	100.00				

TÜM KULLANIM 4251730.74
PLAN SINIRI ALA 6044650.81

2009					
ALAN	%	EMSAL	KONUT TOPLAM İNŞAAT ALANI	NÜFUS	TOPLAM NÜFUS
51,078.71	0.85	2.80	143,020	4,401	85,351
863,450.35	14.39	1.60	1,381,521	42,508	
2,480.00	0.04	2.00	4,960	153	
1,541.38	0.03	2.80	4,316	133	
4,366.43	0.07	1.60	6,986	215	
10,989.98	0.18	0.70	7,693	237	
1,472,077.57	24.54	0.70	1,030,454	17,174	
308,811.70	5.15	1.20	370,574	11,402	
13,162.67	0.22				
12,401.24	0.21	0.70	5,209	87	
196,269.39	3.27	1.60	251,225	7,730	
19,032.42	0.32	2.80	42,633	1,312	

TÜM KULLANIM 4314843.28
PLAN SINIRI ALA 5998550.66

Kaynak: Büro Çalışması, 2022



EKLER

Ek 1 Antik Su Kemerı "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" Tescil Yazısı

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
K A R A R

Toplantı Yeri
BURSA


KURUL KARARI

Toplantı Tarihi ve No : 11.06.2006/55
Karar Tarihi ve No : 11.06.2006/ 1556

Yalova İli, Çınarcık İlçesinde Merkez ve Teşvikiye Beldelerinde bulunan kısmen Orman kısmen de özel mülkiyete ait taşınmazlardan tespit edilen Roma dönemi su sisteminin korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescili ve koruma alanının belirlenmesi önerisine ilişkin Müdürlüğün 06.06.2006 gün ve 1787 sayılı raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Yalova İli, Çınarcık İlçesinde merkez ve Teşvikiye Beldesinde bulunan kısmen Orman, kısmen de özel mülkiyete ait taşınmazlarda tespit edilen ve 2863 Sayılı Yasanın 6. maddesinde belirtilen nitelikleri taşıyan kanal, tünel ve aquaduktlerden oluşan Roma dönemine ait Çınarcık-Teşvikiye Antik Su Sisteminin "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tesciline;

13.12.11.47.46.45.90.89.88.87.86.122.123.170.169.168.167.217.214.213.166 ve 165 nolu Orman bölmeleri ile Çınarcık Beldesi 1990 ada, 1,2.8.9.10.11 parseller, 3866.3878.3879.3880.3881.3891.3892.3893.3894.3904.3905.3906.3907.3917.3918.220 ve 2534 parselleri kapsayacak şekilde 1/1000,1/5000 ve 1/25000 ölçekli paftalar ile 1/25000 ölçekli Orman haritasında belirlenen alanın Çınarcık-Teşvikiye Antik Su Sisteminin Koruma Alanı olarak tesciline;

Çınarcık-Teşvikiye Antik Su Sistemi Koruma Alanındaki taşınmazlarda Kurulumuzdan izin alınmadan herhangi bir inşai veya fiziki müdahalede bulunulamayacağına; ormancılık faaliyetlerine devam edilebileceğine karar verildi.

ASLI GİBİDİR
Çınarcık Belediyesi
Fen Amirliği
26/06/2009

Metin SELVİ
İmar Kadastro Müh.
Fen Amiri



BAŞKAN
Prof.Dr. Neslihan DOSTOĞLU
(İMZA)

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr.Zeren TANINDI
(İMZA)

ÜYE
Prof.Dr.Handan TÜRKOĞLU
(İMZA)

ÜYE
Y.Mimar Oktay EKİNCİ
(İMZA)

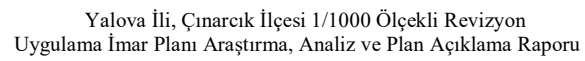
ÜYE
Prof.Dr.Selçuk MÜLAYİM
(İMZA)

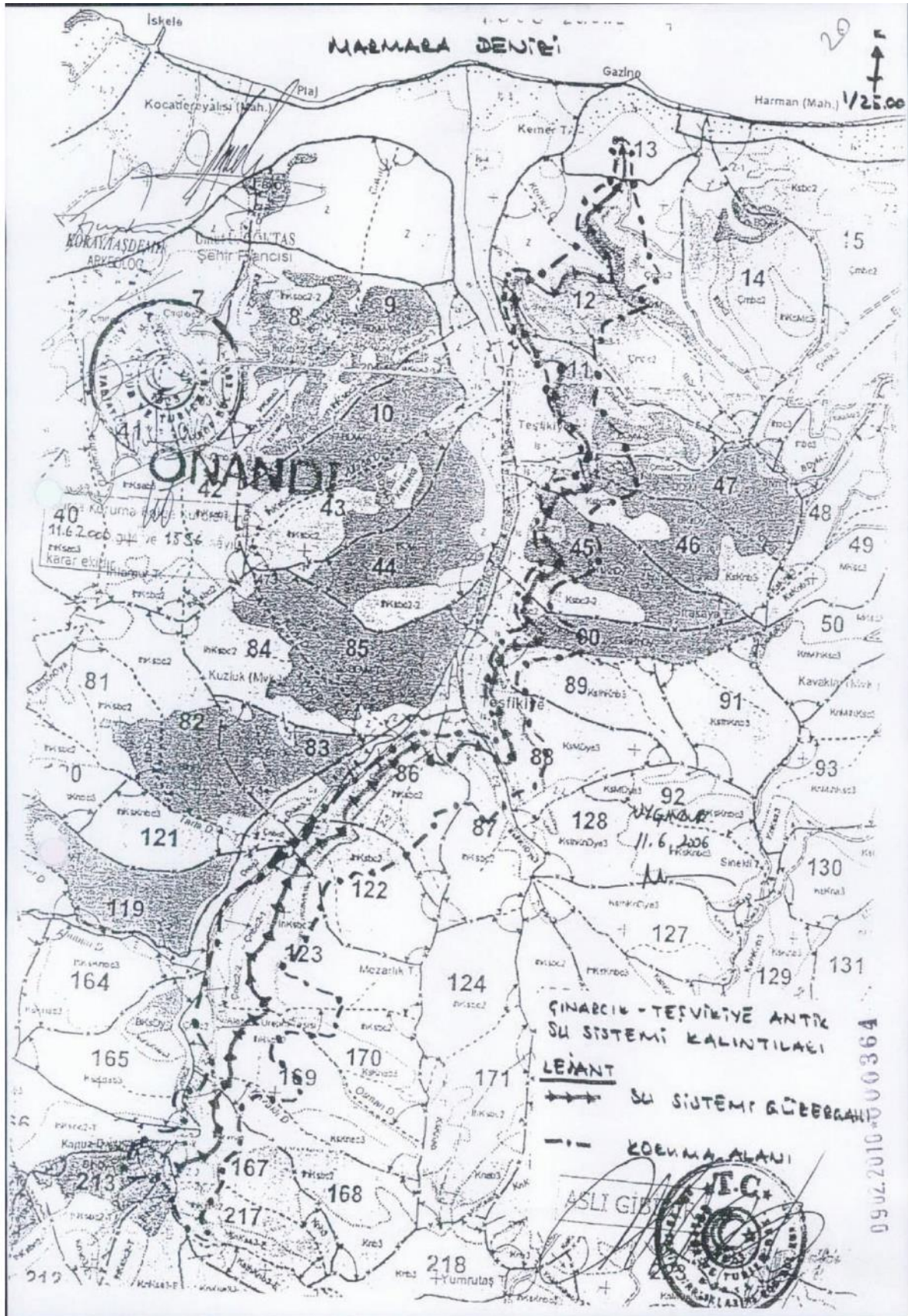
ÜYE
Çınarcık Belediye Temsilcisi
Murat SAVAŞ
(İMZA)

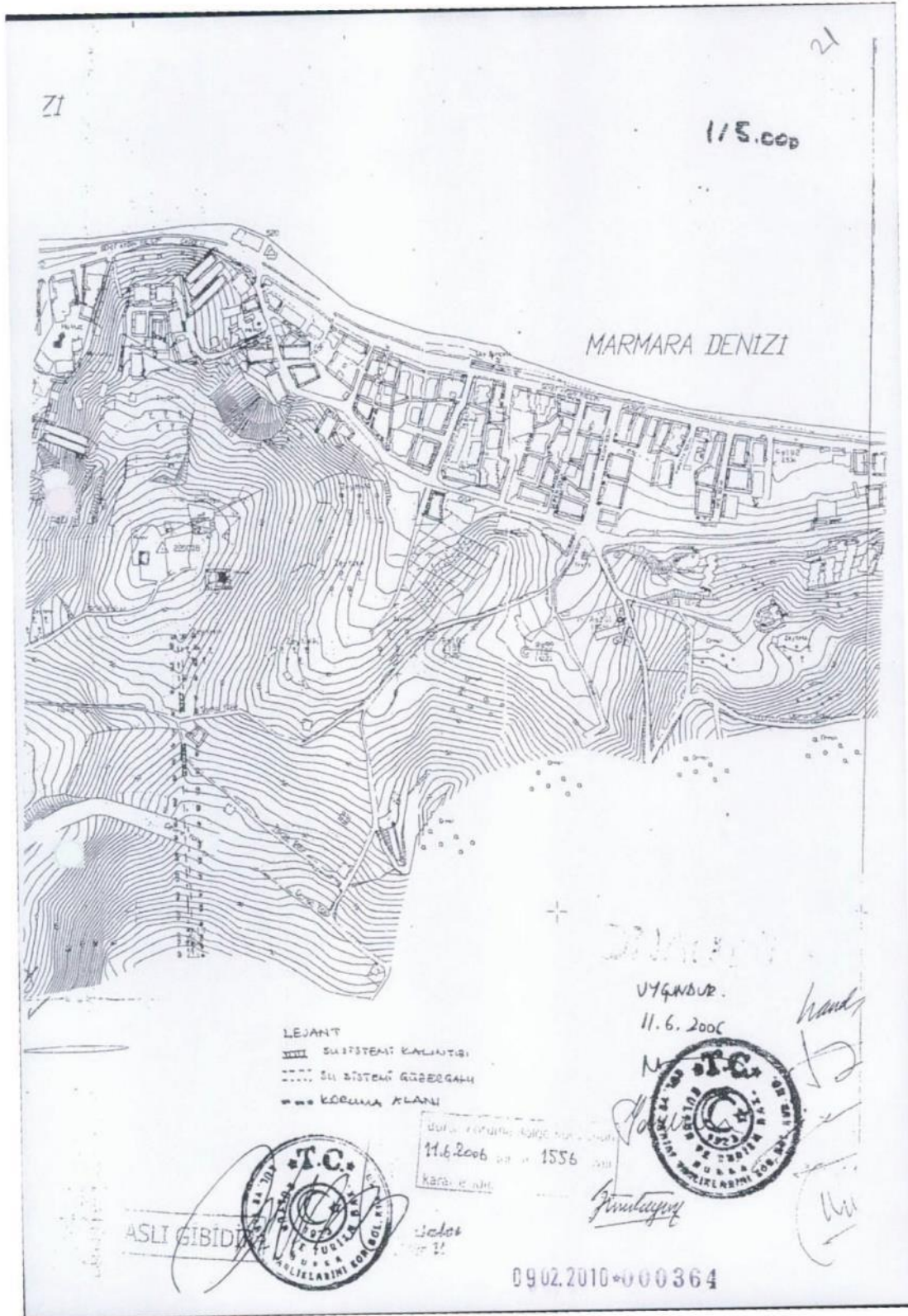
ÜYE
Teşvikiye Belediye Temsilcisi
Nuri ÇİÇEK
(İMZA)

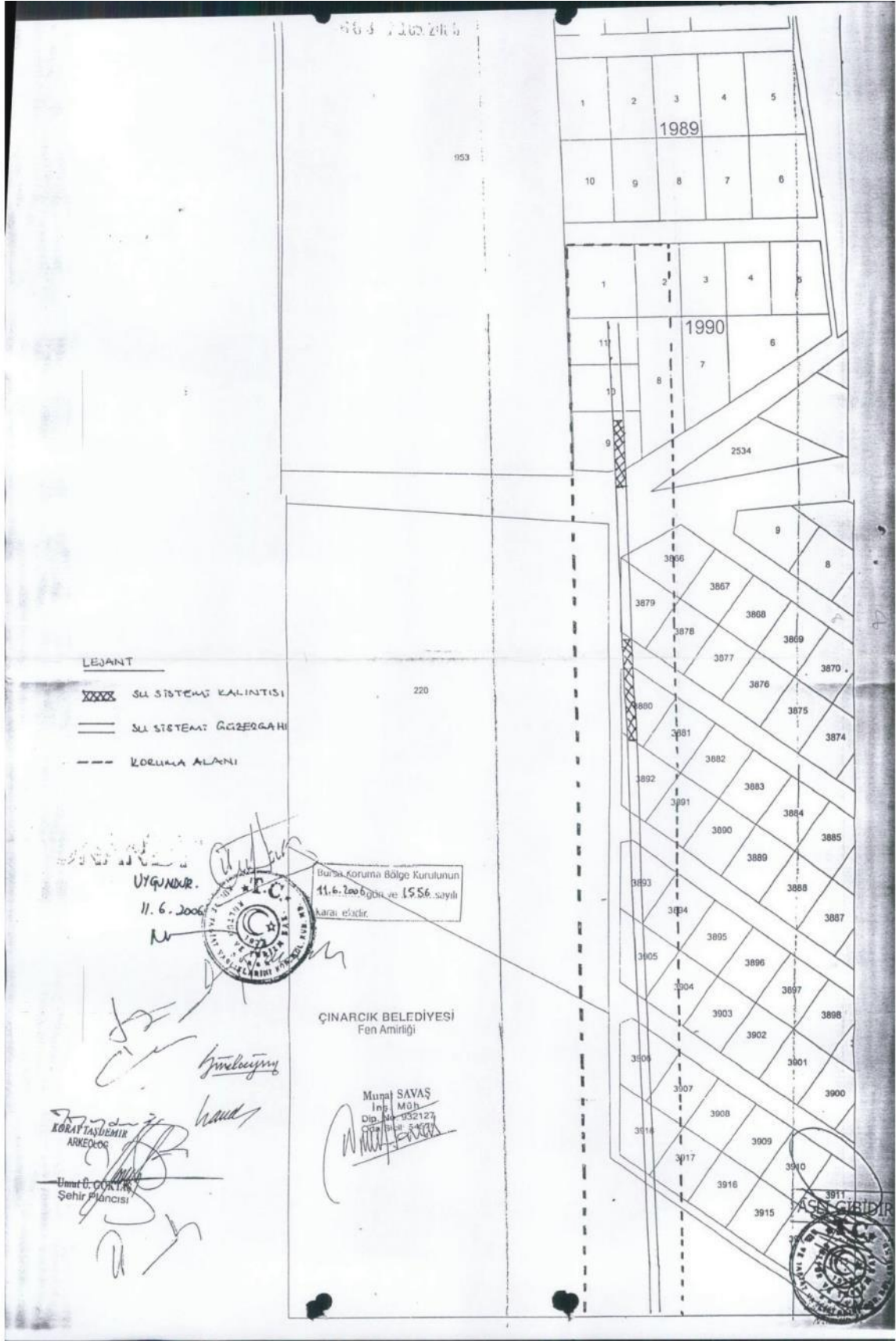
ÜYE
Yalova Orman Temsilcisi
Sevilay SUNAMAK
(İMZA)

14.07.2009-061548









DÜĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENKANVERİ D.K.V.K.E.		ANIT		ENVANTER NO	
TÜRKİYE		KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		HARİTA NO G22H-14	
İLİYALOVA	İLCESİ ÇINARCIK	BELDESİ ÇINARCIK-MERKEZ-TEŞVİKİYE		KORUMA	ANITSAL
SOKAK VE KAPISI	KADASTRO:			DERECE	ÇEVRESEL
	12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976				

[illegible]

0902.2010*000364



Ek 2 Arkeolojik Sit Tescil Yazısı



GÖBEKLİTEPE
TARIMIN SIFIR NOKTASI

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : 95741949-165.02.03-E.297523

05.04.2019

Konu : Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Çalica Köyü.
168 ada 2-3 parseller III. Derece Arkeolojik
Sit Alanı İlanı (77.03.65)

ÇINARCİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Yukarıda belirtilen konu hakkında Kurulumuzca alınan 03/04/2019 gün ve 4047 sayılı karar ekte sunulmuş olup "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik" in 'Tescil İşlemleri' başlıklı 8. Maddesinde belirtilen hükümlerin ilgili birimlerce yerine getirilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.



e-imzalıdır

Sevgi YAVUZ

Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek :

- 1 - Karar (1 sayfa)
- 2 - Harita (1 sayfa)
- 3 - Sit Fişi (1 sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Çınarcık Tapu Müdürlüğüne
Yalova Kadastro Müdürlüğüne
Çınarcık Belediye Başkanlığına (Ek-3
konulmadı)
Çalica Köyü Muhtarlığına (Ek-3 konulmadı)

Bilgi:

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne
(Kurullar Dairesi Başkanlığı)
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne
Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel
Müdürlüğüne (Ek-3 konulmadı)
Yalova Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : FFQMUPIXSISBUGKKULZF Evrak Takip Adresi : <http://belgedogrulama.kultur.gov.tr/>
Kozluk Mahallesi, İstasyon Caddesi, Eski Gar Binası, Kat 2, İzmit - KOCAELİ
Telefon: (0 262) 323 29 26 Faks: (0 262) 323 29 36
e- mail: ktvk41@kultur.gov.tr KEP: kocaelikultur.kurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sevgi YAVUZ
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Türkiye

YALOVA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
ADALET BAKANLIĞINA
(Yalova 5. Asliye Ceza Mahkemesi Hakimliği)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : FFQMUPXSISBUGKKULZF Evrak Takip Adresi: <http://belgedogrulama.kultur.gov.tr/>
Kozluk Mahallesi, İstasyon Caddesi, Eski Gar Binası, Kat 2, İzmit - KOCAELİ
Telefon: (0 262) 323 29 26 Faks: (0 262) 323 29 36
e- mail: ktvk41@kultur.gov.tr KEP: kocaelikultur.kurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sevgi YAVUZ
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.



K A K A K

Toplantı Tarihi ve No : 03/04/2019-242
Karar Tarihi ve No : 03/04/2019- 4047

Toplantı Yeri
Kocaeli

Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Çalıca Köyü, tescilsiz, sit dışı 168 ada 2 ve 3 parsellerde gerçekleştirilen kaçak kazıya ilişkin Yalova İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 23.01.2019 tarih ve 72246 sayılı yazısı ve raportör raporu okundu, ekleri incelendi. Yapılan görüşmeler sonucunda;

Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Çalıca Köyü, tescilsiz, sit dışı 168 ada 2 ve 3 parsellerde gerçekleştirilen kaçak kazıya ilişkin Bölge Kurulu Uzmanlarınca yerinde yapılan incelemelerde yüzeyde tespit edilen yoğun seramik bulgusu dolayısıyla "III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmesine", can ve mal güvenliği ile emniyet tedbirlerinin ilgili birimlerce alınmasına, Yalova İl Kültür Müdürlüğü'nün 23.01.2019 tarih ve 72246 sayılı yazısı ekinde suç duyurusunda bulunulduğu anlaşıldığından suç duyurusunda bulunulmasına gerek olmadığına, mevcut tarımsal faaliyetlerin devam ettirilebileceğine, bununla birlikte alanda gerçekleştirilecek her türlü inşai ve fiziki müdahalede Kurulumuzdan izin alınmasına, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının, 658 sayılı ilke kararının 3. Maddesi gereği;

Bu alanlarda;

Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesine, Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesinde;

- Öneri yapı yoğunluğunun, mevcut imar planı ile belirlenmiş yoğunluğu aşmamasına, Alana gelecek işlevlerin uyumuna, Gerekli alt yapı uygulamalarına, Öneri yapı gabarilerine,
- Yapı tekniğine ve malzemesine, Mevcut ve olası arkeolojik varlıkların korunması ve değerlendirilmesini sağlayacak bir biçimde çözümler getirilmesine,
- Varsa onaylı çevre düzeni ve nazım plan kararları ile yerleşime açılmış kesimlerinde arkeolojik değerlerin korunmasını gözeterek, koruma amaçlı imar planlarının yapılmasına,
- Bu ilke kararının alınmasından önce Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmış yerlerde planın öngördüğü koşulların geçerli olduğuna,
- Bu alanlarda, belediyesince veya valilikçe inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili, varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebileceğine,
- III. Derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenen arkeolojik sit alanlarında koruma kurullarının, sondaj kazısı yapılacak alanlara ilişkin genel sondaj kararı alabileceğine,
- Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilmesine,
- Bu alanlarda, taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklarının açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine karar verildi.



BAŞKAN
Prof. Dr. E. Özlem AYDIN
imza

BAŞKAN YARDIMCISI
Turan GÖKYILDIRIM
imza

ÜYE
Ramis OKUR
imza

ÜYE
Adil BAYRAM
imza

ÜYE
Şaban KAPLAN
imza

ÜYE
Çınarcık Belediye Temsilcisi
bulunmadı

Dosya No: 77.03.65 O.K





Belediyesi tarafından hazırlanan Yalova İli, Çınarcık İlçesi,
1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

Eki

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

Bu Plan Açıklama Raporu Kapak Dahil -134- sayfadır.

..../..../.....