

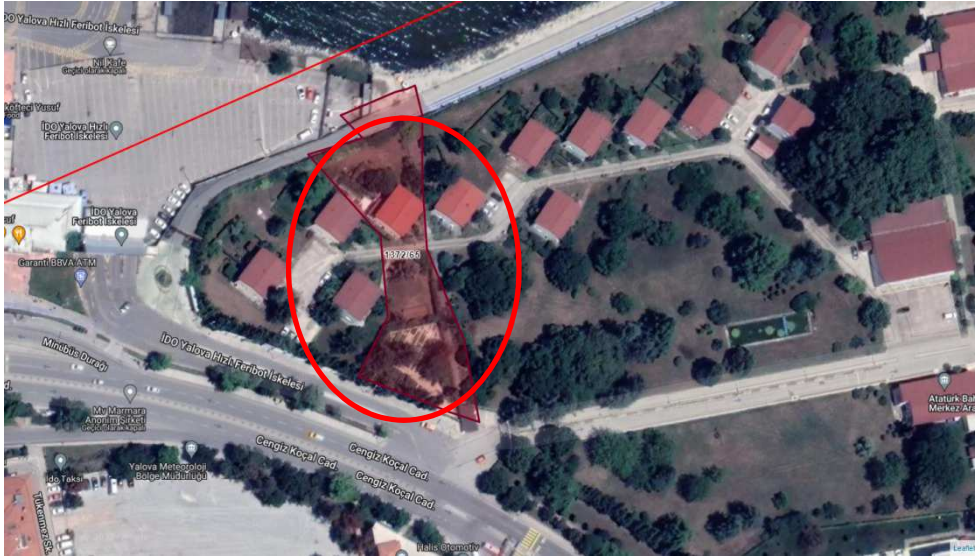


T.C.

**YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,**  
**SÜLEYMANBEY MAH., 1372 ADA, 65 PARSELİN**  
**“CAMİ ALANI”**  
**OLARAK DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



**TEMMUZ 2022**

## 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

### Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Süleymanbey Mahallesi 1372 ada 65 parsel numaralı 2669,04 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmazın; Genel Tahsis Dairesi Başkanlığı'nın 09.06.2022 tarih ve 385539 sayılı yazısı ile cami yapılmak üzere Diyanet İşleri Başkanlığı'na tahsisi yapılmış olup, ilgili taşınmazda cami yapılabilmesi için gerekli İmar Planı Değişikliği'nin yapılmasına ilişkin İl Müftülüğü'nün 15.06.2022 tarihli ve E-57129788-400-3862111 sayılı yazısı Yalova Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.07.2022 tarih ve 208 sayılı kararı ile;

“ - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “İdari Hizmet Alanı”, 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda ise “Resmi Kurum Alanı (Atatürk Bahçe Kültürleri Merkez Araştırma Enstitüsü)” olarak planlı olan Süleymanbey Mahallesi 1372 ada 65 parselin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda “İbadet Alanı” 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise “Cami Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin imar planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına,

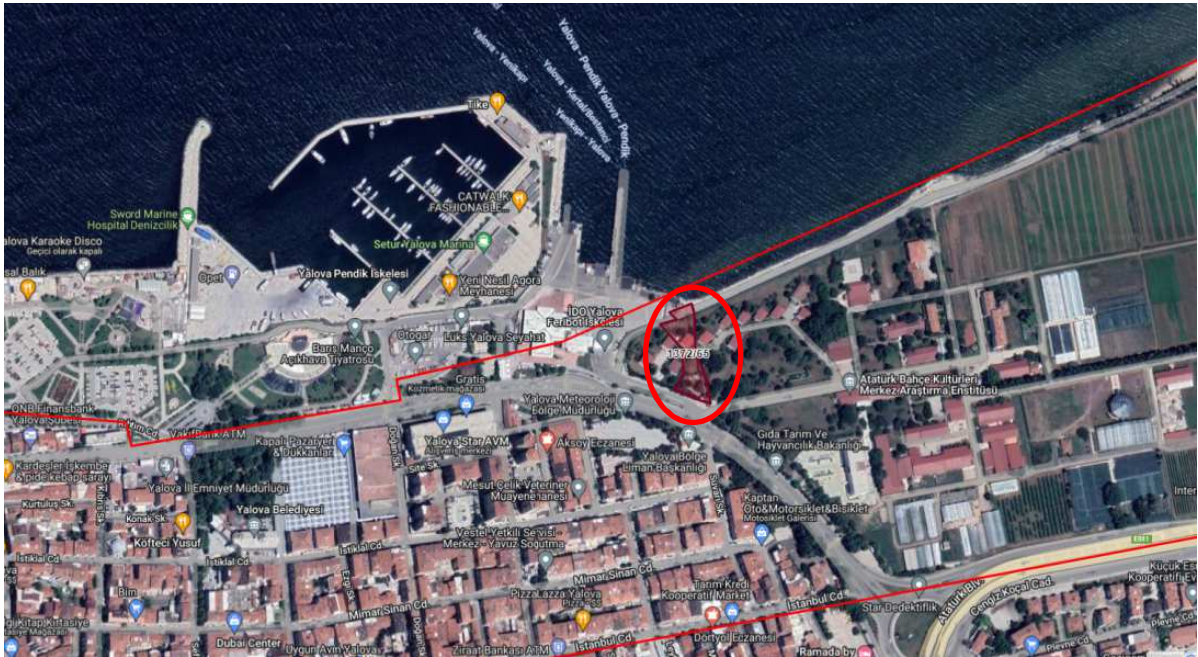
- sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesine...”

karar verilmiştir.

Sözkonusu meclis kararına istinaden nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

## 2- KONUM

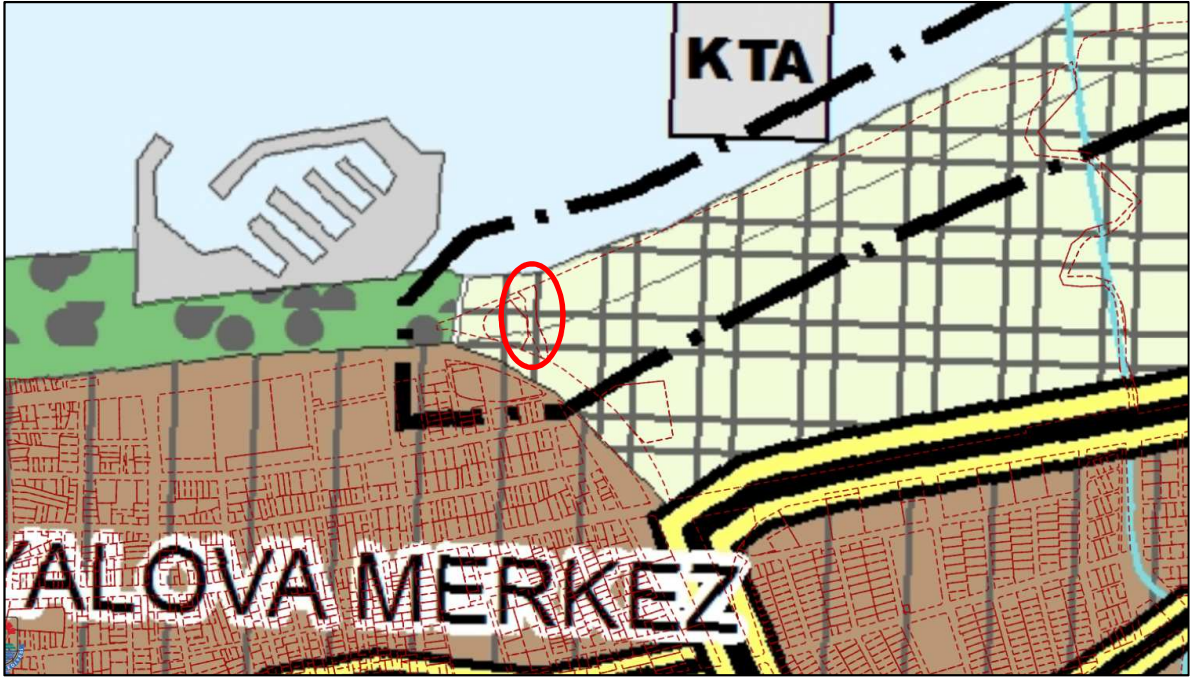
Yalova Belediye Meclisi'nin 04.07.2022 tarih ve 208 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, Süleymanbey Mahallesi sınırları içerisinde.



Plan değişikliğine konu alan, kent merkezinde önemli ulaşım arterlerin kesişiminde yer almaktadır. Yalova İDO iskelesinin doğusunda, Atatürk Bahçe Kültürleri Merkez Araştırma Enstitüsü'nün içerisinde yer almaktadır. Alanın güneydoğusunda İl Tarım ve Orman Müdürlüğü yer almaktadır. Ayrıca kıyı kanununa göre sahil şeridinin ilk ve ikinci 50 metrelik bölümünde yer almaktadır.

### 3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alan; 29.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'na ilişkin, 12.11.2020 tarihinde yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde “Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı” lejanında kalmaktadır.



Çevre Düzeni Planı'nda “Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı” ile ilgili “Bu alanlar içerisinde; tarımsal amaçlı yapılar ile hububat, meyve ve sebze üretimi için uygun tarım alanları, sebze ve çiçek yetiştiriciliği için seralar, mantarcılık, hayvancılık ve et entegre tesisleri, otlaklar, tarımsal işletmeler, tarımsal ürün işleme ve paketlenme tesisleri, meyve işleme tesisleri, soğuk hava depoları, yem depoları, tarımsal işletmelerinin ön arıtma ya da toplu arıtma tesisleri, organik atıkların geri dönüşüm tesisleri, hayvan klinikleri, kireçli ölü hayvan gömü çukurları, tarımsal araç-gereç parkları, tarımsal ürün toplama, depolama, saklama ve pazarlama hizmetleri, ürün borsası, tarımsal eğitim merkezleri, tarım ve hayvancılığa yönelik ar-ge ve laboratuvar alanları gibi Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nun bölge stratejisine uygun görüş verdiği tesisler ile çalışanların ihtiyacına yönelik sosyal ve kültürel donatı alanları, ihtiyaçlara ve planlama ilkelerine uygun şekilde toplu olarak (organize şekilde) yer alabilecektir.” şeklinde hüküm bulunmaktadır.

#### 4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alan “Atatürk Bahçe Kültürleri Merkez Araştırma Enstitüsü’nün bulunduğu alandır.



Söz konusu parsel üzerinde Atatürk Bahçe Kültürleri Merkez Araştırma Enstitüsü’nün lojmanları bulunmaktadır.

##### Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan alan arsa niteliğinde olup; Maliye Hazinesine ait, özel mülkiyet sahipliğine konu olmayan alandır.

## 5- KURUM GÖRÜŞLERİ

### **Tahsise ilişkin:**

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 3855379 sayılı yazısı ile;

Yalova İli, Merkez İlçe, Süleymanbey Mahallesi'nde bulunan, mülkiyeti Hazineye ait, 1372 ada 11 parsel numaralı, 1.454,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın 676,17 m<sup>2</sup>'lik kısmı ile 1372 ada 12 parsel numaralı, 6.489,30 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın 2.828,89 m<sup>2</sup>'lik kısmı olmak üzere toplam 3.505,06 m<sup>2</sup>'lik alanın dini tesis alanı (cami) yapılmak üzere, Diyanet İşleri Başkanlığı adına 2 (iki) yıl süreyle ön tahsisinin uygun görüldüğü; Yalova Valiliğinden (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) alınan yazıda; söz konusu taşınmazların kıyıya terk, ifraz ve tevhid işlemi neticesinde oluşan ve Uygulama İmar Planında "Dini Tesis Alanı" ve "Cami Alanı" olarak planlanmış olan 1372 ada 63 parsel numaralı 3.387,30 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın "dini tesis alanı (cami) yapılmak üzere" Diyanet İşleri Başkanlığı adına yeniden 01.04.2021 tarihli ve 686088 sayılı Olur ile 2 (iki) yıl süreyle ön tahsisinin yapıldığı, Yalova İl Müftülüğünce, tahsis edilen alanın yetersiz kalması nedeniyle söz konusu taşınmaza komşu "lojman ve Atatürk Bahçe Kültürleri Merkez Araştırma Müdürlüğü hizmetlerinde kullanmak üzere" Tarım ve Orman Bakanlığına tahsisli, üzerinde lojman, ürün satış binası ve alanı ile kum havuz alanı bulunan, imar planında resmi kurum alanı olarak ayrılan, mülkiyeti Hazineye ait 1372 ada 65 parsel numaralı 2.699,04 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın cami yapılmak üzere tahsisinin talep edildiği, Tarım ve Orman Bakanlığının (Tarımsal Araştırmalar ve Politikalar Genel Müdürlüğü) 10.05.2022 tarihli ve 5544112 sayılı yazısı ile; kum havuzlarının bulunduğu fidan satış noktalarının korunması, duvar ve ihata yapılması ve gerekli olan güvenliğin sağlanması koşulu ile taşınmazın cami yapılması amacıyla Diyanet İşleri Başkanlığı adına tahsisi uygun görüldüğünün bildirildiği,

Buna göre; 1372 ada 65 parsel numaralı 2.699,04 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın, Tarım ve Orman Bakanlığının (Tarımsal Araştırmalar ve Politikalar Genel Müdürlüğü) 10.05.2022 tarihli ve 5544112 sayılı yazılarında, tahsisi uygun görülen kısımlarının, krokiye bağlanması, belirtilen hususlara uyulması ve gerekmesi halinde imar planı tadilatı yapılması kaydıyla, Tarım ve Orman Bakanlığı (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı) adına olan tahsisinin kaldırılarak "cami yapılmak üzere" Diyanet İşleri Başkanlığı adına 2 (iki) yıl süreyle ön tahsisi, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanununun 47'nci maddesi ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkındaki Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101'inci maddesinin (ç) bendi gereğince uygun görüldüğü belirtilmiştir.

### **Jeolojik-Jeoteknik Etüt durumuna ilişkin:**

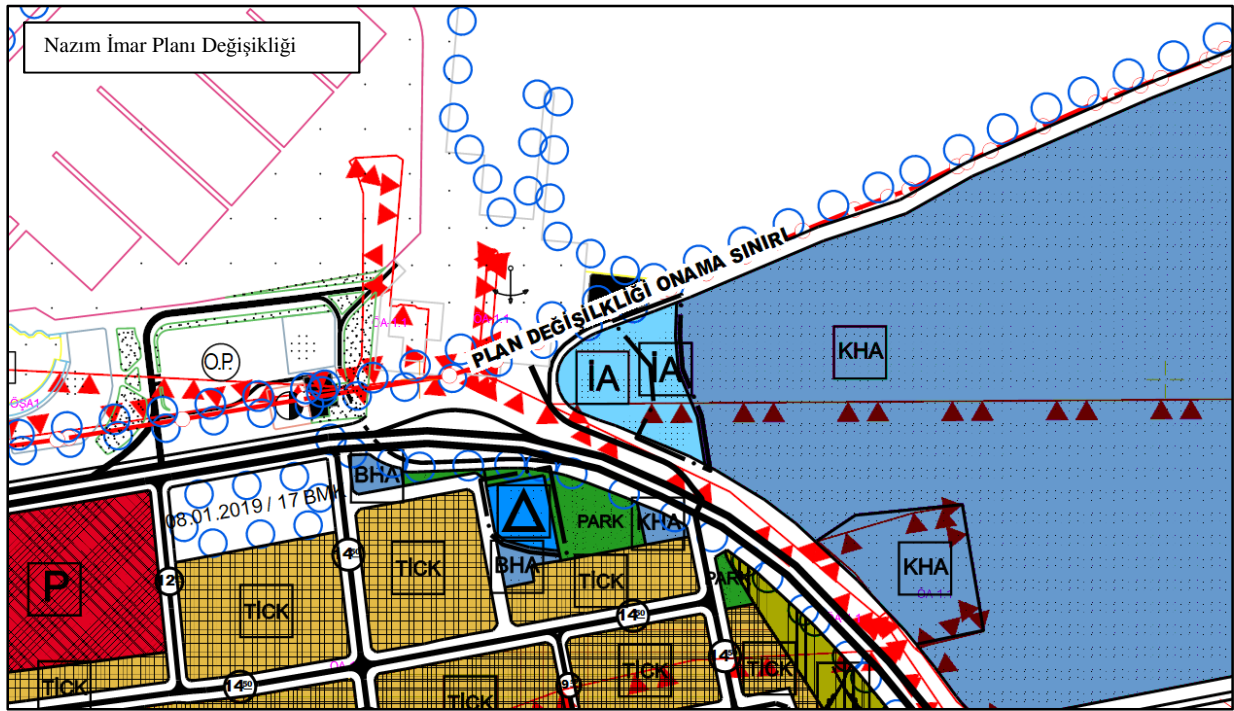
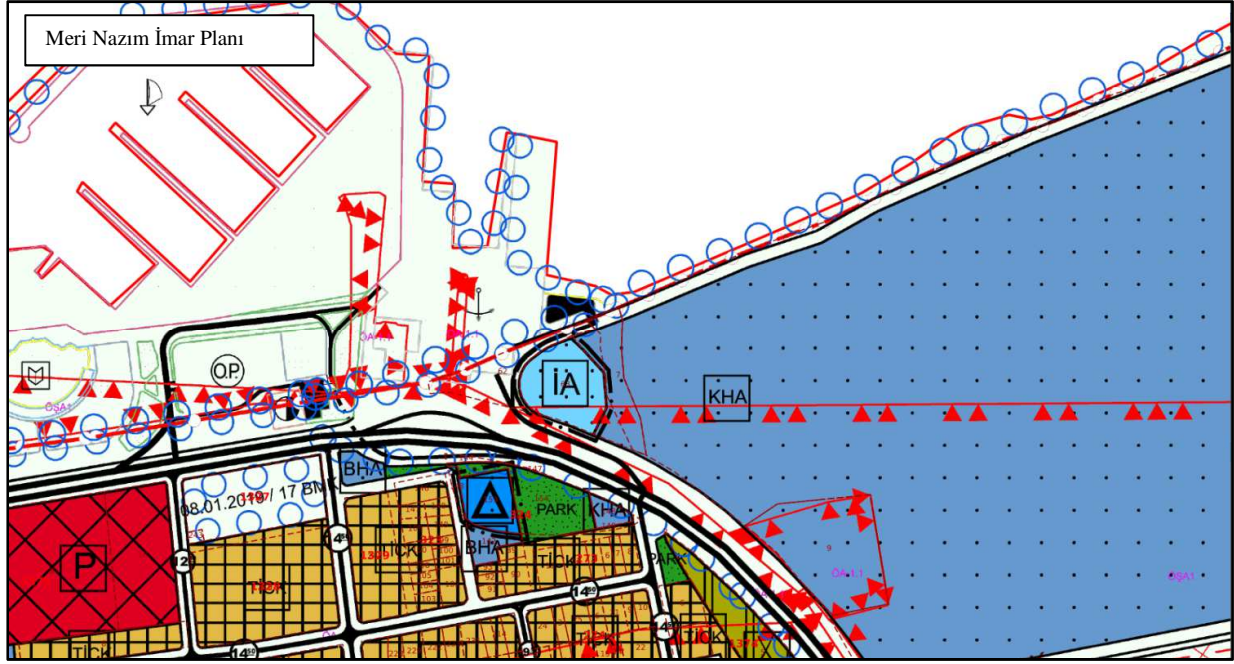
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne; Süleymanbey Mahallesi, 1372 ada, 63-65 parselde plan tadilatı yapılmasının planlandığı, söz konusu parsellerin 30.11.2000 onay tarihli Yalova Belediyesi Zemin Etüd Proje İş Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında ÖŞA-1(Önem Şartlı Alanlar-1) sınırları içerisinde kaldığı belirtilerek, halihazırda bulunan

altlık raporun yeterli olup olmadığı, yeterli olmaması halinde yeni bir jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanması ve izlenmesi gereken yollar ile ilgili görüş bildirilmesi talep edilmiştir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 01.06.2022 tarih ve 3783583 sayılı yazısı ile; *Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (Afet İşleri Genel Müdürlüğü) 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik raporlarına uygun olarak yapılan imar planlarında, yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı için plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun zorunlu tutulmayacağı, bahse konu genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde veya plan/rapor onay yetkisine sahip ilgili idarenin gerekçeli talebi halinde, yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı için plan tadilatının, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda yeniden hazırlanarak onaylanan plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik veya mikrobölgeleme etüt raporuna uygun olarak yapılacağı belirtilmiştir; ilgi yazımız ekinde gönderilen onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç Öneriler sayfaları incelendiğinde mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (Afet İşleri Genel Müdürlüğü) 15 Ekim 1999 tarih ve 12297 sayılı (10 No'lu) genelgesinden sonra, 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelgesinden önce hazırlandığı ve kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan olarak değerlendirilen yerlerden olmadığı anlaşıldığı belirtilmiştir.*

## 6- MERİ NAZIM İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu alan yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda “İdari Hizmet Alanı” olarak planlıdır.

Plan değişikliğe konu alanın batısında yer alan 1372 ada, 63 parsel de, Belediye Meclisi’nin 01.12.2020 tarih ve 278 sayılı Kararı ile, “İbadet Alanı” olarak düzenlenmiştir. Günümüzdeki plan değişikliği, 01.12.2020 tarihli plan değişikliğinde belirlenen arazi kullanım kararının devamı niteliğindedir.



Nazım İmar Planı değişikliği ile, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda “İdari Hizmet Alanı” olarak planlı bulunan Süleymanbey Mahallesi, 1132 ada, 65 parsel “İbadet Alanı” olarak planlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir.

	<b>Mevcut</b>	<b>Plan Değişikliği</b>
Resmi Kurum Alanı	2484 m <sup>2</sup>	-
Cami Alanı	-	2484 m <sup>2</sup>

## **7- NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ**

- 1- Nazım İmar Planı Değişikliği, plan değişikliği onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- Nazım İmar Planı değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3- Nazım İmar Planı değişikliğine konu alanlarda, Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanunu’nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 4- Yalova İli, Merkez İlçesi, 1. ve 2. Etap İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER  
C Sınıfı Şehir Plancısı  
Yalova Belediyesi