



**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**YALOVA İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**

İÇİNDEKİLER:

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI	3
3. 1/25 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	3
4. 1/25 0000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	6

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI:

Yalova, ülkemizin kuzeybatısında Marmara Bölgesi'nin güneydoğu kesiminde yer almakta olup ilin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa ve Gemlik Körfezi yer almaktadır. Yalova ilinin denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metre'dir. 839 km²'lik alanı ile ülke yüzölçümünün % 0.1'lik bölümünü kaplamaktadır. Yalova İli Merkez İlçe ile birlikte Altmova, Armutlu, Çınarcık, Çiftlikköy ve Termal olmak üzere 6 ilçeden oluşmaktadır. Yalova İli'nin, 5 İlçe'si, 9 beldesi ile birlikte toplam 15 belediyesi vardır. Merkez ilçede 1 (Kadıköy) Altmova'da 3 (Kaytazdere, Tavşanlı, Subaşı) Çınarcık'da 4 (Koruköy, Teşvikiye, Kocadere, Esenköy) Çiftlikköy'de 1 (Taşköprü) belde belediyesi bulunmaktadır.



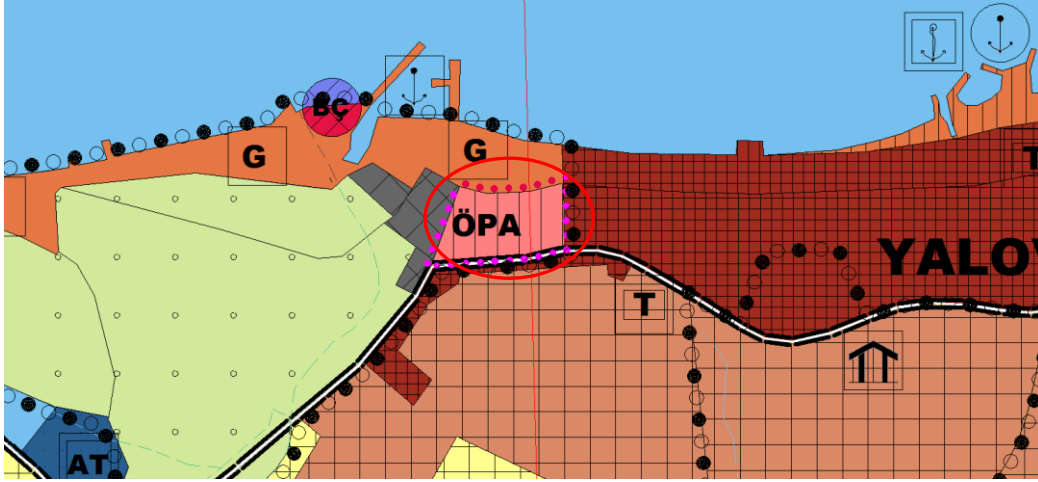
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI:

TEMA Vakfı tarafından, 2013/1149 Esasına kayden Bakanlığımız aleyhine Bursa 2. İdare Mahkemesinde görülen davanın 28.10.2014 tarih ve E:2013/1149-K:2014/1042 sayılı kararıyla, 08/04/2013 onay tarihli "Yalova İli 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği" kapsamında düzenlenen Plan Uygulama Hükümlerinin; 5. sayfa "D. GENEL HÜKÜMLER" bölümünün son maddesi, 12. sayfa "1.2. Kentsel Gelişme Konut Alanları" bölümünde yer alan "Özel Proje Alanları" maddesi ve 29. sayfa "5.6. Enerji Üretim Tesisleri ve Enerji Nakil Hatları" bölümünün iptal edilmesinin bildirilmesi nedeniyle, anılan yargı kararı gerekçeleri göz önünde bulundurularak Bakanlık Makamınca 26.08.2015 tarihinde onaylanan "Yalova İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"ne ilişkin olarak; 07.09.2015-07.10.2015 tarihleri arasında yapılan ilan-askı işlemleri kapsamında Bakanlığımıza iletilen 59 adet itiraza yönelik inceleme ve değerlendirme yapılmıştır.

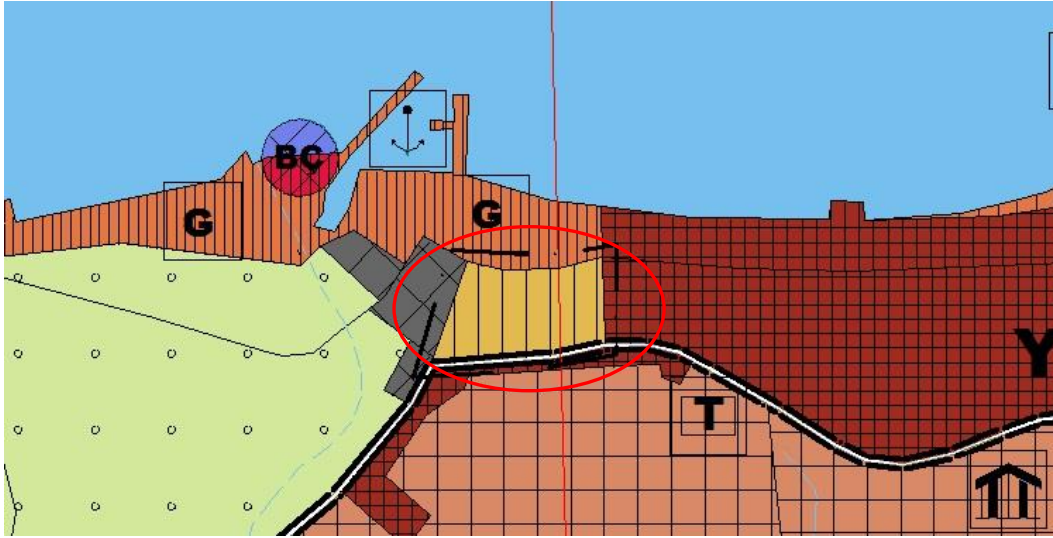
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN BÖLGENİN MEVCUT DURUMU:

"Yalova ili 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"nın, 5302 sayılı Kanunu uyarınca 08.06.2007 tarihinde ilk onayı yapılmış ve bu planda söz konusu bölge "Günöbirlilik-Rekreasyon Alanları" kullanımında kalmakta olup yine 5302 sayılı Kanun kapsamında söz konusu bölgenin bir kısmının "Turizm Tesis Alanı" ve geriye kalan kısmının ise "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Tesis Alanı" olarak belirlenmiş olduğu anlaşılmaktadır.

644 sayılı KHK'nın yürürlüğe girmesinden sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 08.04.2013 tarihli "Yalova İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği" kapsamında ise söz konusu bölge "Özel Proje Alanı" olarak belirlenmiş olup Bursa 2. İdare Mahkemesinin 28.10.2014 tarih ve E:2013/1149-K:2014/1042 sayılı kararı ile "Özel Proje Alanı" kullanım kararına yönelik plan hükümleri iptal edilmiştir. Anılan yargı kararı kapsamında bölgedeki kullanım kararlarına yönelik oluşan tereddütlerin giderilmesine ilişkin olarak Bakanlığımızca onaylanan 26.08.2015 tarihli "Yalova İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği" kapsamında ise söz konusu bölge "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin Geçici 2. Maddesi kapsamında "Nazım İmar Planı Gösterim" tekniğine uygun olarak "Mevcut Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.



08.04.2013 onama tarihli Yalova İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilgili kısım örneği



26.08.2015 onama tarihli Yalova İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilgili kısım örneği

26.08.2015 tarihinde onaylanan Yalova İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında; çevre düzeni planının, "Özel Proje Alanı" kullanımında bulunan ve anılan yargı kararı ile plan hükümleri iptal edilen alanın "Mevcut Konut Alanı" olarak belirlenmesine yönelik kısmına ilişkin olarak;

- Bölgedeki alt ölçekli imar planlarının mevcutta "Turizm Tesis Alanı" olarak planlı olmasına karşın yapılan düzenleme ile bölgenin "Mevcut Konut Alanı" olarak belirlenmesinin turizm yatırımlarını engellediği ve bölgenin kentin ekonomik gelişimine katkı sağlayacak olan turizm sektörüne yönelik planlanması gerektiği,

- Yapılan düzenlemenin bölgedeki nüfus yoğunluğunu arttırdığı ve bölgenin “Açık Yeşil Alan” olarak kullanılmasına yönelik düzenleme yapılmasının gerektiği,
- Anılan yargı kararı kapsamında Özel Proje Alanı’nda yer alacak kullanımların, planda net olarak ifade edilmesinin gerekliliğine vurgu yapılmasına rağmen, plan değişikliği ile yine söz konusu alana bambaşka bir kullanım kararı getirildiği ve bunun bölgenin kullanım kararlarına yönelik tereddütleri ortadan kaldırmadığı yönünde itirazların yapıldığı anlaşılmaktadır.

İtirazların değerlendirilmesi kapsamında, bölgenin mevcut durumunun tespitine ilişkin yürütülen çalışmalarda planlama alanının;

- Doğu ve güneydoğu kısmında halihazırda hizmet veren çeşitli eğitim tesislerinin ve idari yapıların bulunduğu,



- 644 sayılı KHK kapsamında, Yalova İli, Merkez Bahçelievler Mah. 360 ada 121-144 parseller ile 1273 ada 27-28 parselleri içeren bölgenin bir kısmına yönelik olarak Bakanlığımızca 27.08.2015 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda, “Eğitim Alanı” ve bu alanda yer alacak eğitime hizmet vermek üzere “İbadet Alanı” ve “Sosyal Altyapı ve Tesis Alanı” kullanım kararlarının getirilmiş olduğu,

- Planlama bölgesinin geriye kalan kısmının ise yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, “Turizm Tesis Alanı” ve “Resmi Tesis Alanı” kullanımlarına ayrılmış olduğu,

- Anılan Yargı kararı öncesinde bölgenin 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kullanım kararının “Turizm Tesis Alanı” ve “Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Tesis Alanı” olarak belirlenmiş olduğu,

- Yalova İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın Açıklama Raporu’nun 2. Amaç-Hedefler Başlığı altında Turizm faaliyetlerine yönelik olarak;

- Turizm kaynaklarının da değerlendirilmesi suretiyle koruma ve kullanmayı birlikte hedefleyen planlı bir bütünleşmenin sağlanması, turizm yatırım ve işletmelerinin nitelikli tesislerinin oluşumuna yön verecek şekilde geliştirilmesinin,

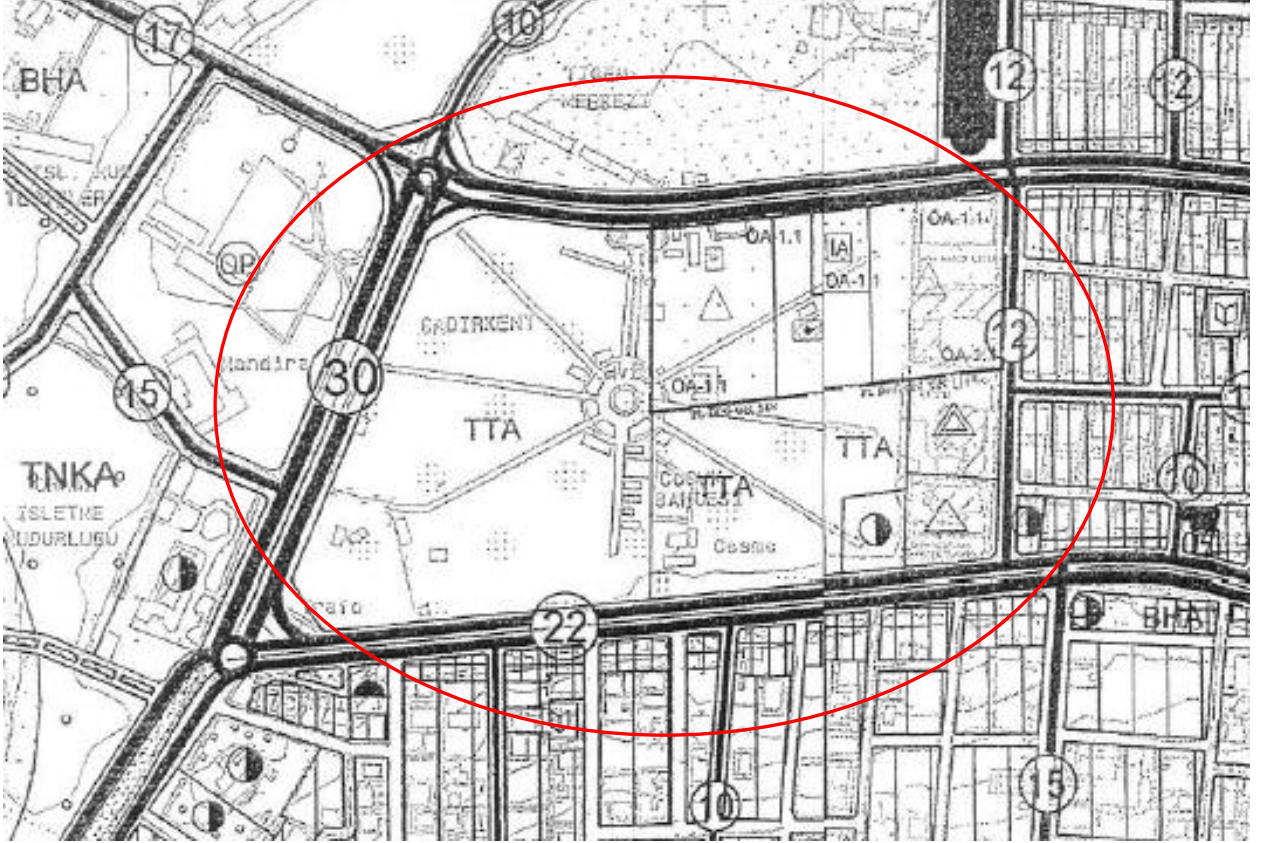
-Bölgenin turizm kaynaklarının düzenli bir şekilde kullanıma açılmasıyla, turizm sektörünü destekleyici ve mevcut talebi artırıcı kararlar üretilmesinin,

*Sağlık, sosyal amaçlı alternatif ve kitle turizmüne yönelik yatırım alanları kazandırmak,

*Önemli termal-kaplıca potansiyeli ve olanaklarına sahip İl'in bu yönünü geliştirici plan kararları üretmek,

*Turizm potansiyeli olan mevcut yerleşmeler ve yörelerde, sağlıklı, planlı ve nitelikli gelişmeleri yönlendirici plan kararları getirmenin amaçlandığı

anlaşılmaktadır.



Bakanlığımızca 27.08.2015 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve çevresi

4. 1/25 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

“Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”, “Yalova İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nın amaç, ilke, strateji ve plan kararları, anılan yargı kararı gerekçeleri ile söz konusu bölgedeki mevcut alt ölçekli plan kararları, mevcut yapılaşmalar ve eğilimler göz önünde bulundurularak yapılan değerlendirmeler sonucunda, aşağıda yer alan plan kararlarına yönelik düzenleme yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

1. 26.08.2015 tarihli Yalova 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında “Özel Proje Alanı” kullanım kararının yerine getirilmiş olan “Mevcut Konut Alanı (Orta 151-300 kişi/ha)” kullanım kararı kaldırılarak; bölge “Eğitim Alanı”, “Kamu Hizmet Alanı” ve “Turizm Alanı” olarak belirlenmiştir.

Bu düzenleme kapsamında “Eğitim Alanı” olarak belirlenen bölgede, Bakanlığımızca 27.08.2015 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde, eğitim tesislerine hizmet verecek “İbadet Alanı” ve “Sosyal Altyapı ve Sosyal Tesis Alanı” kullanımları yer alacaktır.

2. Bu doğrultuda Plan Hükümlerinin;

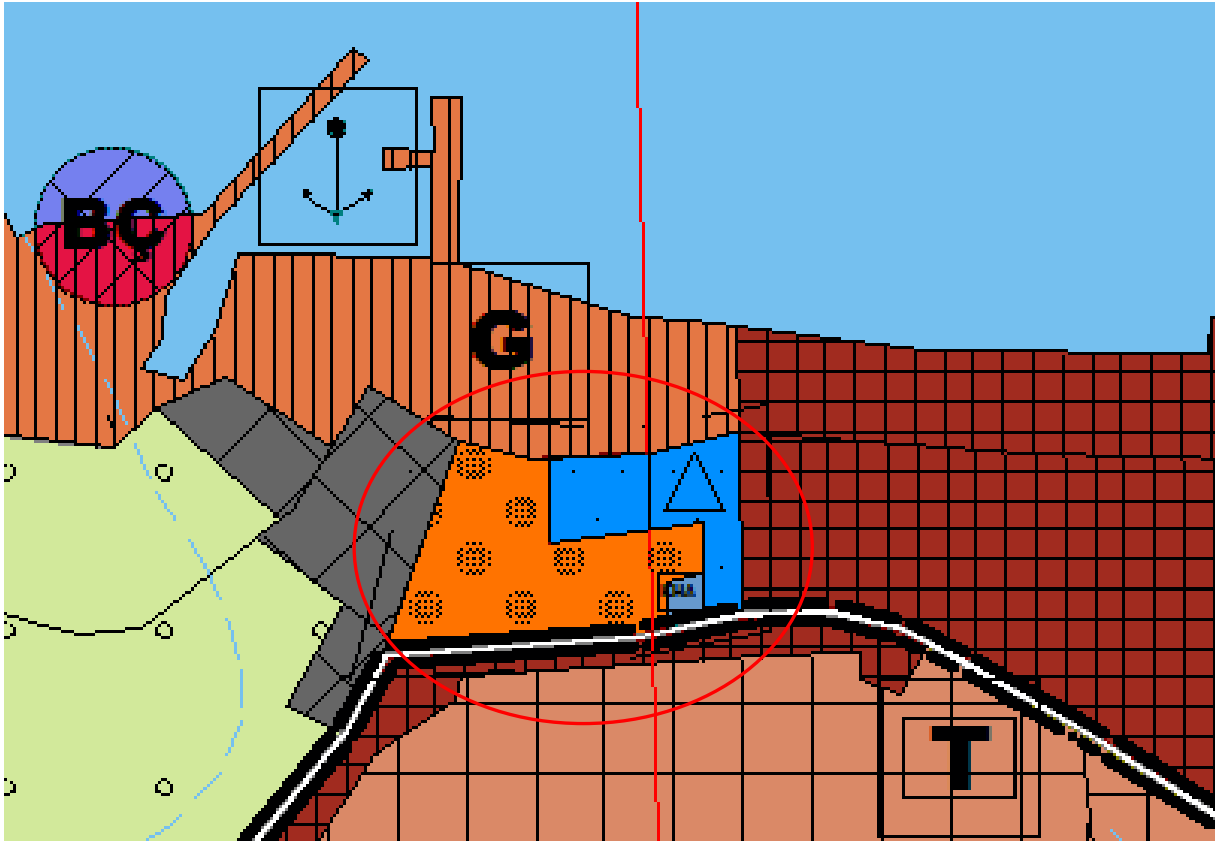
*“1. Kentsel Yerleşme Alanları” başlığı altında yer alan “1.1. Kentsel Yerleşik Konut Alanları ve Mevcut Konut Alanı” başlığının “1.1. Kentsel Yerleşik Konut Alanları” olarak;

*“3. Turizm Rekreasyon Alanları” başlığı altında yer alan “3.1. Turizm Tesis Alanları (TTA)” başlığının “3.1. Turizm Tesis Alanları (TTA) ve Turizm Alanları” olarak;

*“4. Büyük ve Açık Alan Kullanımlı Alanlar” başlığı altında yer alan “4.1.6. Kentsel ve Bölgesel Büyük Eğitim Tesis Alanları (E)” başlığının “4.1.6. Kentsel ve Bölgesel Büyük Eğitim Tesis Alanları (E) ve Eğitim Alanları” ve “4.1.9. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Tesis Alanları” başlığının “4.1.9. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Tesis Alanları ve Kamu Hizmet Alanları” olarak

düzenlenmiştir.

3. Gösterim Paftasında yer alan “Kentsel Yerleşik Konut Alanları ve Mevcut Konut Alanı” başlığının “Mevcut Yerleşik Konut Alanları” olarak düzenlenmesi ve bu başlık altında yer alan “Mevcut Konut Alanları (Orta 151-300 K/Ha)” gösteriminin iptal edilmesi; “Turizm ve Rekreasyon Alanları” başlığı altına “Turizm Alanı” gösteriminin, “Kentsel Sosyal Donatı Alanları” başlığı altına “Eğitim Alanı” ve “Kamu Hizmet Alanı” gösterimlerinin ilave edilmiştir.



1/25.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında “Mevcut Konut Alanı”na ilişkin yapılan düzenleme