



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

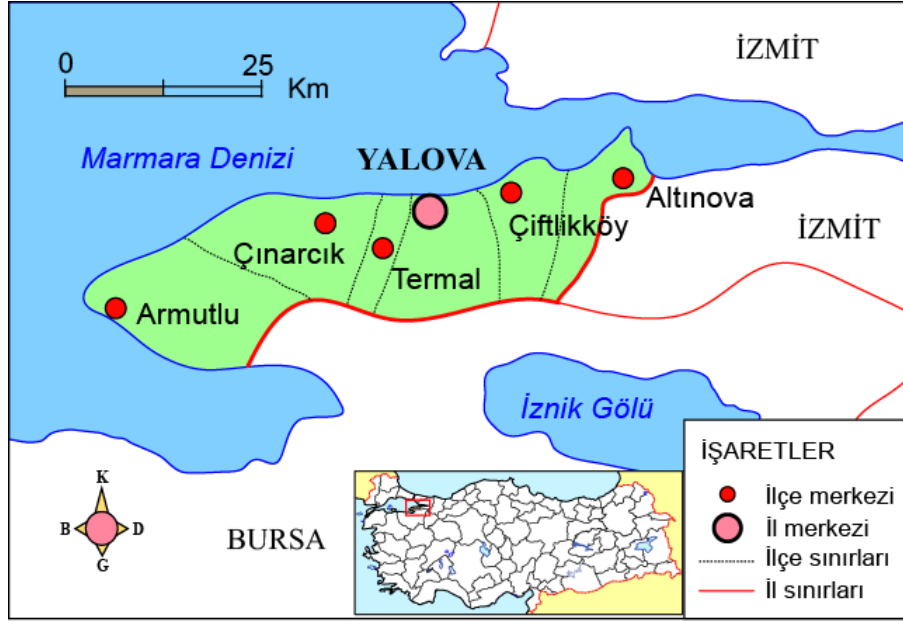
**YALOVA İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**

İÇİNDEKİLER:

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI	3
3. 1/25 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	5

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 Altınova, 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) Altınova'da 3 (Kaytazdere, Tavşanlı, Subaşı) Çınarcık'da 4 (Koruköy, Teşvikiye, Kocadere, Esenköy) Çiftlikköy'de 1 (Taşköprü) belde belediyesi bulunmaktadır.



2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI:

Çevre Düzeni Planı değişikliğinin amacı; 08.04.2013 tarihinde Bakanlığımızca onaylanan “Yalova İli 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği” ile düzenlenen Plan Uygulama Hükümlerinden bazılarına ilişkin 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; Plan Hükümlerinin 5. Sayfa “D. Genel Hükümler” bölümü son maddesi, 12. Sayfa “1.2. Kentsel Gelişme Konut Alanları” bölümündeki “Özel Proje Alanları” başlıklı bölümü ve 29. Sayfa “5.6. Enerji Üretim Tesisleri ve Enerji Nakil Hatları” bölümünün iptal edilmesi nedeniyle uygulamada ortaya çıkan tereddütlerin giderilmesine ilişkin düzenleme yapılmasıdır.

Anılan Yargı Kararı kapsamında 1/25 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın:

- Plan Hükümlerinin “D. Genel Hükümler” bölümünde yer alan “Bu plan kapsamındaki alanlarda ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim v.b. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı kullanımları, belediye hizmet alanı ve ulaşımına ilişkin kullanımların alt ölçekli planları, kamu yararı gözetilerek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri doğrultusunda hazırlanır. Hazırlanan planlar Bakanlığın uygun görüşü alınmadan onaylanamaz. Onaylanan planlar veri

tabanına işlenmek üzere sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar. Yakma veya düzenli depolarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik önileme ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçimi, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda belirlenir.” hükmünün,

- Plan Hükümlerinin “5.6. Enerji Üretim Tesisleri ve Enerji Nakil Hatları” başlığı ve bu başlık altında yer alan “*Bu plan kapsamındaki alanlarda ihtiyaç olması halinde hidroelektrik santrali, rüzgar enerji santrali ve jeotermal enerji santrali gibi yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımların alt ölçekli planları, kamu yararı gözetilerek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince bu planın koruma ve planlama ilkeleri doğrultusunda hazırlanır. Hazırlanan planlar Bakanlığın uygun görüşü alınmadan onaylanamaz. Onaylanan planlar veri tabanına işlenmek üzere sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar.” hükmünün*

Plan paftalarında mekânsal olarak gösterilen plan kararlarının öncelikli olduğu ve ölçeğin gerektirdiği yaklaşım ve tekniğe bağlı olarak, plan kararları ile plan hükümleri arasında ilişkinin tekrar kurgulanmak durumunda olduğu, aksi taktirde planlarda ya da hükümlerde gerçekleştirilecek çeşitli değişiklikler yoluyla plan kararlarının hükümler yerine, hükümlerin de plan kararlarının yerine geçmesi anlamına geleceği, söz konusu hüküm düzenlemeleri ile planın bir bütün olarak parçacıl değişikliklere açık hale getirildiği ve böylece plan hükümlerinin plan kararları yerine geçtiği ve planlar ile plan hükümleri arasında esas olma-tamamlayıcı olma ilişkisinin zedelendiği,

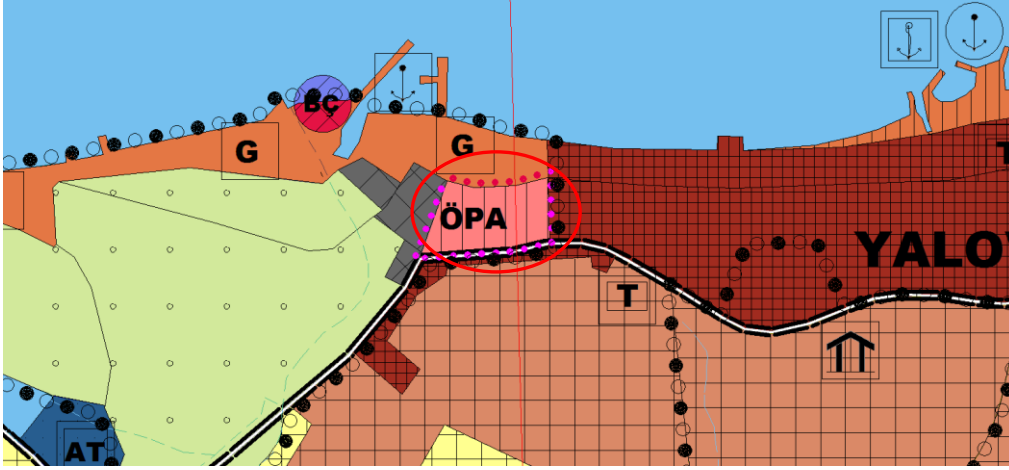
Gerekçeleri ile iptal edildiği anlaşılmaktadır.

- Plan Hükümlerinin “1.2. Kentsel Gelişme Alanları” başlığı altında yer alan “Özel Proje Alanları” bölümündeki “*Bu planda Özel Proje Alanı olarak belirlenmiş olan alanlarda kamu tesisi, turizm tesisi, sosyal ve teknik altyapı kullanımları yer alabilecektir. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında ilgili idaresince belirlenir. Ancak alt ölçekli planlarda söz konusu alanların en az 0.30’unun açık alan olarak kamunun kullanımına sunulması esas olup hiçbir koşulda yapı yüksekliği $H_{max}=20m$ ’yi geçemez.” hükmünün*

Plan hükümlerinde tanımlandığı biçimiyle, tanımlanmış olan kullanımların aynı planda tanımlanmış diğer kullanımlar ile tanımlanabileceğinden arazi kullanım kararı olarak “Özel Proje Alanı” kullanımı getirilmesine gerek olmadığı, plan proje ilişkisi çerçevesinde özel proje alanı kullanımının geliştirilmesi ve planlarda görselleştirilmesinin de parçacıl bir tutum barındırdığı ve planın bütünlüğünün ve mekânsal kurgusunun zedelenmesine neden olabilecek niteliğe sahip olması dolayısıyla çevre düzeni planında da plan değişikliği gerçekleştirilmesinin gerektiği ve planda görselleştirilmesi gereken plan kararlarının plan paftalarında yer bulamaması dolayısıyla plan kararı niteliği kazanamayacağı,

Gerekçeleri ile iptal edildiği anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda, söz konusu yargı kararının, 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları bütününe irdelenmesiyle; 08/04/2013 tarihinde Bakanlığımızca onaylanan Yalova İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında yapılan düzenleme ile getirilen “Özel Proje Alanı” kullanım kararının devam ettiği, ancak Plan Hükümlerindeki “Özel Proje Alanları” maddesinin iptal edilmesi nedeniyle bu alanlara ilişkin Çevre Düzeni Planı kararlarının, alt ölçekli planları yönlendirebilmesi açısından uygulamaya esas niteliğinin kalmadığı anlaşılmış ve planların kademeli birlikteliği ilkesi çerçevesinde “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin “Revizyon ve Değişiklikler” başlıklı 20(2/ç), “*Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesi*” maddesi kapsamında, “Yalova İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nın yargı kararı ile ilgili bölümlerinde düzenleme yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.



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

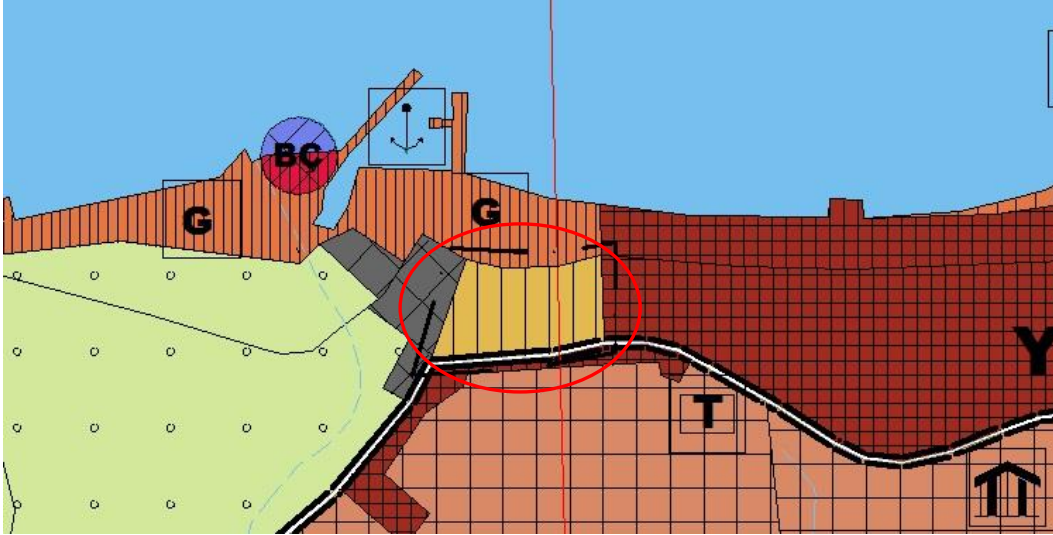


Yargı kararı kapsamında plan hükümleri iptal edilen “Özel Proje Alanı” bölgesinin uydu görüntüsü

3. 1/25 0000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Anılan yargı kararı gerekçeleri göz önünde bulundurularak yapılacak düzenlemenin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, “GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Yürürlükte olan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarında yapılacak revizyon, ilave ve değişikliklerinde bu Yönetmeliğin nazım imar planları ile ilgili hükümlerine uyulur.” hükmü kapsamında değerlendirilmesiyle;

1. 08/04/2013 tarihinde Bakanlığımızca onaylanan Yalova İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile getirilen “Özel Proje Alanı” kullanım kararının kaldırılarak yerine; Yalova İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın amaç, ilke, hedef ve plan kararları göz önünde bulundurularak (söz konusu alanın bulunduğu bölgenin “Yüksek Yoğunlukta Kentsel Yerleşik Konut Alanı” 150-200 kişi/ha. kullanımında olması), söz konusu alan “Mevcut Konut Alanı (Orta 151-300 kişi/ha)” olarak düzenlenmiş, bu doğrultuda Plan Hükümlerinin “1.2. Kentsel Gelişme Konut Alanları” başlığı altında yer alan “Özel Proje Alanları” bölümü iptal edilmiş, Gösterim paftasında “Kentsel Yerleşik Alan” başlığı altında yer alan “Özel Proje Alanı” gösterimi de iptal edilerek “Mevcut Konut Alanı (Orta 151-300 kişi/ha)” gösterimi ilave edilmiştir.



1/25.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında "Özel Proje Alanı"na ilişkin yapılan düzenleme

2. Plan Hükümlerinin "**1.1. Kentsel Yerleşik Konut Alanları**" başlığı "**1.1. Kentsel Yerleşik Konut Alanları ve Mevcut Konut Alanı**" olarak düzenlenmiştir.

3. 08/04/2013 tarihinde Bakanlığımızca onaylanan Yalova İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile "**D. GENEL HÜKÜMLER**" bölümünde düzenlenen "*Bu plan kapsamındaki alanlarda ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim v.b. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı kullanımları, belediye hizmet alanı ve ulaşımına ilişkin kullanımların alt ölçekli planları, kamu yararı gözetilerek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri doğrultusunda hazırlanır. Hazırlanan planlar Bakanlığın uygun görüşü alınmadan onaylanamaz. Onaylanan planlar veri tabanına işlenmek üzere sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar. Yakma veya düzenli depolarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik önileşim ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçimi, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda belirlenir.*" hükmü iptal edilmiştir.

4. 08/04/2013 tarihinde Bakanlığımızca onaylanan Yalova İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile düzenlenen "**5.6. Enerji Üretim Tesisleri ve Enerji Nakil Hatları**" başlığı "**5.6. Enerji Nakil Hatları**" olarak düzenlenmiş ve Plan Hükümlerinin anılan başlık altında yer alan "*Bu plan kapsamındaki alanlarda ihtiyaç olması halinde hidroelektrik santrali, rüzgar enerji santrali ve jeotermal enerji santrali gibi yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımların alt ölçekli planları, kamu yararı gözetilerek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince bu planın koruma ve planlama ilkeleri doğrultusunda hazırlanır. Hazırlanan planlar Bakanlığın uygun görüşü alınmadan onaylanamaz. Onaylanan planlar veri tabanına işlenmek üzere sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar.*" hükmü iptal edilmiştir.