



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ
1/50.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

2023

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI:

Yalova Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 11.05.2022 tarihli ve 3626417 sayılı ve 19.10.2022 tarihli ve 4816770 sayılı yazıları ile Yalova Valiliği'nin (İdari Hizmetler Şube Müdürlüğü) 05.05.2022 tarihli ve 13430 sayılı yazısında; Yalova Hükümet Konağı avan projelerinin İçişleri Bakanlığınca uygun görüldüğü, ihaleye esas projeler, zemin etüt raporları, yaklaşık maliyet ve ihale dosyalarının İl Özel İdaresince hazırlanmaya başlanıldığı, ancak yapımı planlanan Yalova Hükümet Konağı Projesinin uygulanmasına yönelik Yalova Merkez Bahçelievler Mahallesi 1384 ada 13 parsel numaralı taşınmazın bir kısmının (ilgi yazı eki krokide "B" harfi ile işaretli kısmın) Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)'nda "Organize Tarım Alanı" olarak planlandığından dolayı, Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında değişiklik yapılması talep edilmektedir.

Yalova Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü)'nün 03.01.2023 tarihli ve E-87682878-305.02-5434911 sayılı yazısı ile Yalova Valiliği (İdari Hizmetler Şube Müdürlüğü)'nin 03.01.2023 tarihli ve 20066 sayılı yazısında; "Hükümet Konağı" yapılması amacıyla Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 1397 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bir kısmının "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanabilmesi için Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında değişiklik yapılması talebi Bakanlığımıza iletilmiştir.

26.01.2023 tarihli ve 5630269 sayılı yazımız ile Yalova İl Özel İdaresi (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)'nden Yalova Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 11.05.2022 tarihli ve 3626417 sayılı ve 19.10.2022 tarihli ve 4816770 sayılı yazıları ile evvelce değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza iletilen Yalova Hükümet Konağı Projesinin uygulanmasına yönelik Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)'nda "Organize Tarım Alanı"nda kalan Yalova Merkez Bahçelievler Mahallesi 1384 ada 13 parsel numaralı taşınmazın bir kısmının (ilgi yazılar eki krokide "B" harfi ile işaretli kısmın) Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik ÇDP Değişikliği talebinin, Yalova Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü)'nün 03.01.2023 tarihli ve 5434911 sayılı yazısında belirtilen Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 1397 ada 1 parselde "Hükümet Konağı" yapılması talebi ile birlikte değerlendirilerek, geçerliliğini koruyup korumadığına ilişkin görüş bildirilmesi talep edilmiştir.

Yalova İl Özel İdaresi (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)'nin 06.02.2023 tarihli ve 16559 sayılı yazısında; Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1397 ada 1 nolu parselde "Hükümet Konağı" yapılmasına ilişkin proje çalışmalarına başlanıldığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yatırım programına dahil edildiği ile Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1384 ada 13 nolu parselin bir kısmına ilişkin İl Toprak Koruma Kurulunca tarım dışı kullanılmasına yönelik karar alındığı, halihazırda İl Kültür Turizm Müdürlüğü İdari Hizmet Binası ile kütüphane projelerinin hazırlandığı, ayrıca İlin ihtiyacı olan diğer resmi kurum alanlarında kullanılmak üzere düzenlenmesine ihtiyaç bulunduğu belirtilerek Bahçelievler Mahallesi, 1397 ada 1 nolu parsel ile 1384 ada 13 nolu parselin İl Toprak Koruma Kurulunca tarım dışı kullanılmasına yönelik karar alınan kısmına ilişkin "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı" amaçlı Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında değişiklik yapılması talebi yinelenmiştir.

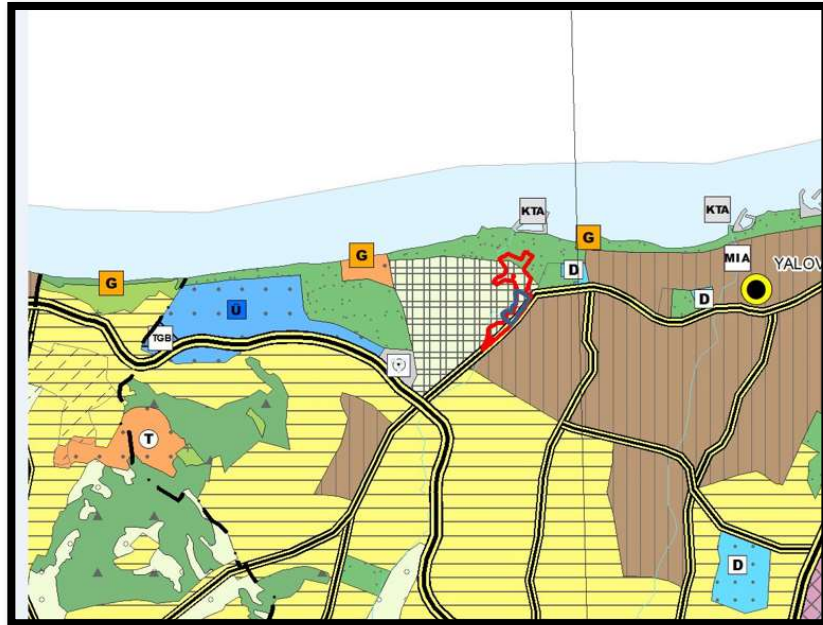
14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükte bulunan Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) amaç, ilke ve stratejileri ile iletilen bilgi ve belgeler çerçevesinde yapılan incelemeler ve değerlendirmeler sonucunda;

Yalova Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 11.05.2022 tarihli ve 3626417 sayılı ve 19.10 2022 tarihli ve 4816770 sayılı yazıları ile iletilen plan değişikliği talebine konu **Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 1384 ada 13 parselin** Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)’nda "Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı" nda kaldığı,



Uydu görüntüsü

(Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 1384 ada 13 parselin Hükümet Konağı yapılmak istenilen kısmı)

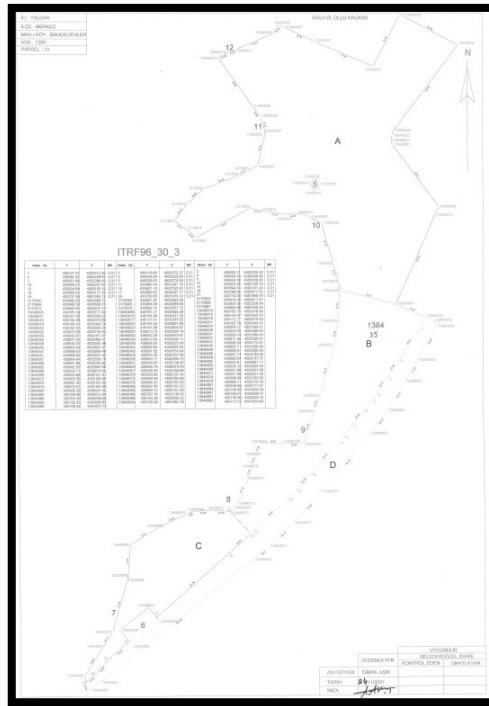


Yalova İli 1/50.000 ölçekli ÇDP’deki yeri

1/50.000 ölçekli ÇDP Plan Hükümleri **"7. Genel Hükümler"** başlığı altında; "7.25. Bu plan kapsamındaki alanlarda, ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim vb. 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 alanları, belediye hizmet alanı, mezbaha amaçlı imar planları; ÇED yönetmeliği kapsamında kalanlar için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının bulunması, ÇED yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar...." hükmünün yer aldığı,

- Yalova Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 19.10 2022 tarihli ve 4816770 sayılı yazısında; "Yalova İli Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan mülkiyeti Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğüne (TİGEM) ait 1384 ada, 13 parsel no.lu, 113.175,65 m² yüzölçümlü tarla vasıflı taşınmazın 21.894,55 m²'lik kısmı ile anılan yerde bulunan Hazineye ait toplam 25.483,86 m² yüzölçüme sahip 317ada 36,37,38,39 ve 1384 ada 7, 11 ve 12 parsel numaralı taşınmazların trampasının talep edildiği" nin,

"TİGEM'e ait 1384 ada, 13 parsel no.lu taşınmazın ekli krokide ve durum haritasında (B) harfi ile gösterilen 21.894,55 m²'lik kısmın takyidatsız olarak Hazine adına tescil edilmesi koşuluyla, Yalova Kültür ve Turizm Müdürlüğü ile ilgili kamu kurumlarına (Valilik Hükümet Binası vb) tahsis edilmesine esas olmak üzere 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51/g maddesi ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 26. maddesine göre başa baş trampası ilgili kamu kurumlarına tahsis edilmesi Bakanlığımız Makamının 11.11.2021 tarihli ve 2190700 sayılı Olurlarıyla uygun görüldüğü, belirtilerek, Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 11.11.2021 tarih ve 2191435 sayılı yazısı ile istenildiğinin, belirtildiği,



Yazı eki Kroki (Talebe konu alan "B" ile gösterilen)

- **Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 28.09.2022 tarihli ve 7142602 sayılı yazısında;** “söz konusu tarımsal amaç dışında kullanım talebinin İl Toprak Koruma Kurulunun 02.02.2022 tarih ve 2022/02-2 sayılı kararı ve Tarım ve Orman Bakanlığının Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2022 tarih ve 6670558 sayılı yazıları ile uygun görüldüğü,

... Toprak Koruma Projesinin Valilik Makamınca 27.09.2022 tarihinde onaylandığı,

... onaylanan toprak koruma projesine, DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün ilgi 31.01.2022 tarih ve 1986195 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması koşulları ile Yalova İli, Merkez İlçe Bahçelievler Mahallesi'nde bulunan mülkiyeti Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğüne ait 1384 ada 13 no.lu 113.175,65 m² yüzölçümlü arazinin 35.984,14 m² lik kısmının talep edilen amaçla kullanılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü, verilen bu iznin verildiği tarihten itibaren 2 yıl süre ile geçerli olduğu, planın onaylanmaması veya ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edileceği” nin belirtildiği,

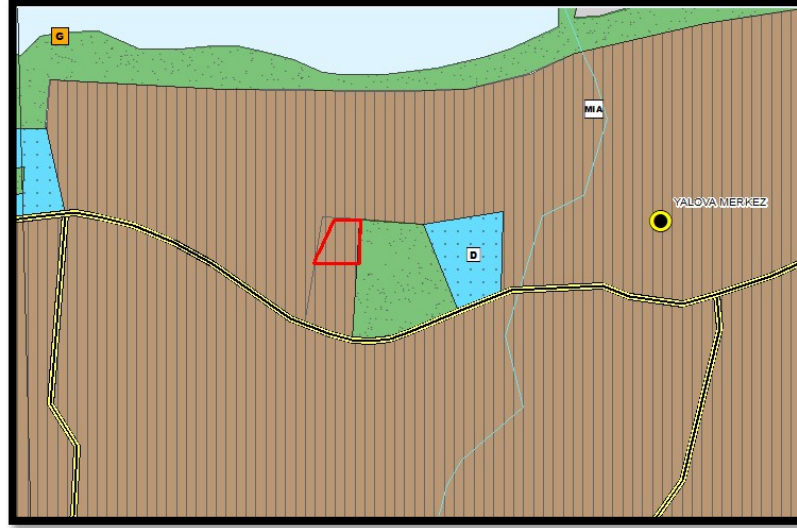
- **DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 31.01.2022 tarihli ve 1986195 sayılı yazısında;** söz konusu bölgenin herhangi bir projeleri kapsamında kalmadığı, bahse konu alanların içerisinde Sellimandra dere geçtiği, Sellimandra derenin ıslahsız olduğu bahse konu parsellerin Sellimandra dere taşkın alanında kaldığı, bu itibarla taşkın kontrolüne yönelik çalışmalarda kullanılmak için ekli haritada işaretli Köprü 1- Köprü 2 arasında Sellimandra dere ıslah bandı için minimum 45,00 m genişliğinde bir bandın bırakılması, Köprü 2'den denize kadar olan kesimde ise Sellimandra dere mevcut yatağının muhafaza edilerek derenin her iki sahilinde işletme-bakım amaçlı yol şeritleri için minimum 6,00 m genişliğinde yol bırakılması gerektiği”nin bildirildiği,

hususları ile

Yalova Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü)'nün 03.01.2023 tarihli ve 5434911 sayılı yazısı ile iletilen plan değişikliği talebine konu **Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 1397 ada 1 parselin** Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “ Kentsel Yerleşik Alan” da kaldığı,



Uydu Görüntüsü



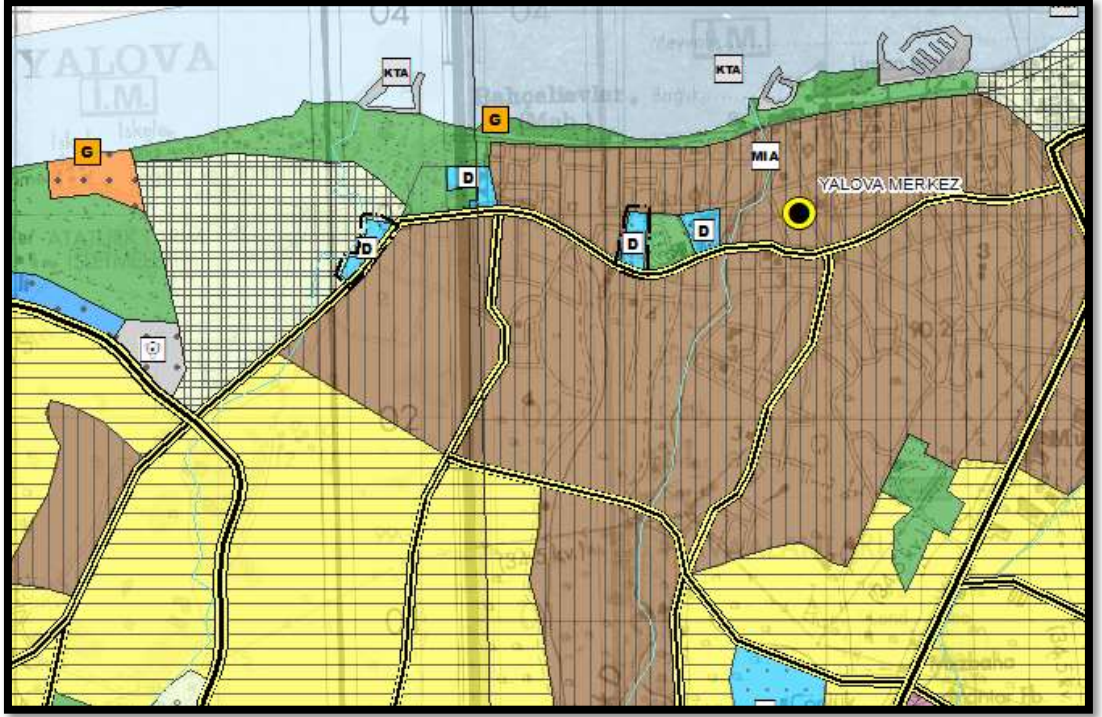
Yalova İl 1/50.000 ölçekli ÇDP'deki yeri

12.11.2020 onay tarihli Yalova İl 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)'ye TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından açılan E.2021/290 Esas no.lu davada "Dava konusu plan değişikliğinin 2. ve 4. maddelerinde niceliksel olarak planlama alanı içinde sosyal donatı alanı kullanımlarının büyüklüğünde bir azalma gerçekleştiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen ilkeler çerçevesinde, sosyal ve teknik altyapı kullanımlarının alan büyüklüğünün azalması durumunda eşdeğer alan büyüklüğünde sosyal ve teknik altyapı kullanımlarının yakın bölgede üretilmesi gerekirken, dava konusu plan değişikliğinde böyle bir tutum geliştirilmediği" gerekçe gösterilerek Bursa 1. İdare Mahkemesinin 27/10/2022 tarihli ve E.2021/290 K:2022/1035 sayılı kararı ile "Valilik ve Belediye binalarının taşınması projesi bulunduğu belirtilen, **Yalova İl, Merkez İlçe, Bahçelievler Mahallesi 1397 ada 1 parsel ve kısmen 4 parselin bulunduğu alanın (G22-C no'lu Plan Paftasında Plan Değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan) "Kentsel Yerleşik Alan" olarak gösterilmesine yönelik yapılan düzenlemenin iptal edilmesine**" karar verildiği ve iptal kararlarına ilişkin Bursa Bölge İdare Mahkemesi nezdinde istinaf sürecinin devam ettiği, geline tarih itibariyle Bakanlığımızca iptal edilen alanlara ilişkin yeni bir düzenleme yapılmadığı

hususları anlaşılmış olup yukarıda belirtilenler doğrultusunda,

- Yalova Valiliği'nin (İdari Hizmetler Şube Müdürlüğü) talebi uyarınca; Yalova İl 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)'nda "**Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı**"nda kalan ve Yalova İl, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 1384 ada 13 parselin 21.894,55 m²'lik kısmının "**Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı**" olarak gösterilmesine ve "D" (**Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı**) sembolünün eklenmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.

- Yalova İl, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1397 ada 1 parselin Yalova ili 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)'nda "Resmi Kurum Alanı" olarak gösterilmesi talebinin yukarıda belirtilen Bursa 1. İdare Mahkemesinin 27/10/2022 tarihli ve E.2021/290 K:2022/1035 sayılı kararı ile Kararda belirtilen gerekçelerle iptal edilen "Kentsel Yerleşik Alan" ının tümünü kapsayacak şekilde Yalova İl, Merkez İlçe, Bahçelievler Mahallesi 1397 ada 1 parsel ve kısmen 4 parselin (yeni 1397 ada 5 ve 6 parsel) bulunduğu alanın "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı" olarak gösterilmesine ve "D" (**Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı**) sembolünün eklenmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.



Yalova İli 1/50.000 ölçekli ÇDP Değişikliği