



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

**SAMSUN-ÇORUM-TOKAT PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

İÇİNDEKİLER:

1. GİRİŞ	2
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU.....	2
3. SAMSUN-ÇORUM-TOKAT PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	4

1. GİRİŞ

Çevre Düzeni Planları dengeli ve sürekli kalkınma amacına uygun olarak ekonomik kararlarla ekolojik kararların bir arada düşünülmesine imkan veren, rasyonel doğal kaynak kullanımını sağlamak üzere kalkınma planları ve varsa bölge planları temel alınarak yapılan ve tarım, turizm, konut, sanayi, ulaşım vb. genel arazi kullanım kararlarını, politika ve stratejilerini belirleyen, bölge veya havza bazında hazırlanan, plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bütün olan üst ölçekli fiziki planlardır.

Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Samsun, Çorum, Tokat il sınırları içinde, planın amacına yönelik mekânsal kararlar, politika ve stratejileri içermektedir. İllerin yönetsel sınırları bu planın onay sınırlarıdır. Planlama Bölgesi toplam 37.762 km²'lik bir alanı kapsamaktadır.



Şekil 1: Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU:

Tokat İli, Merkez İlçesi sınırları içerisinde bulunan mevcut küçük sanayi sitesinin; işyeri büyüklüklerinin, kapasite, teknik donanım, altyapı uygunluğu ve günümüz çalışma koşulları bakımından yetersiz olduğu, yeni bir küçük sanayi sitesine ihtiyaç duyulduğu, ayrıca mevcut sanayi sitesinin şehrin gelişme yönünde konut alanları içerisinde kaldığı, uygun konumda bulunmadığı ve bu sebeple 06.10.2016 tarihli ve 161 sayılı belediye meclis kararıyla Kömeç Köyü Mevkiinde 427.521 m² büyüklüğündeki 184 ada 1 2 numaralı parsel ve çevresinden etkilenecek parsellerin küçük sanayi sitesi alanı olarak planlama çalışmalarına başlanması yönünde karar alındığı belirtilerek ilgili parsel ve çevresindeki etkilenecek parsellerin küçük sanayi sitesi alanı olarak planlanması amacıyla Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında değişiklik yapılması talep edilmektedir.

Talep konusu alanın Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kısmen tarım alanı, kısmen de Kemalpaşa Beldesi yerleşme alanı sınırları içerisinde, DSİ Kazova Sağ Sahil Sulama Sahası sınırları içerisinde kaldığı ve Mera Alanı olduğu tespit edilmiştir.

3. SAMSUN-ÇORUM-TOKAT PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli ÇDP amaç, ilke ve stratejileri çerçevesinde yapılan incelemeler ve değerlendirmeler neticesinde;

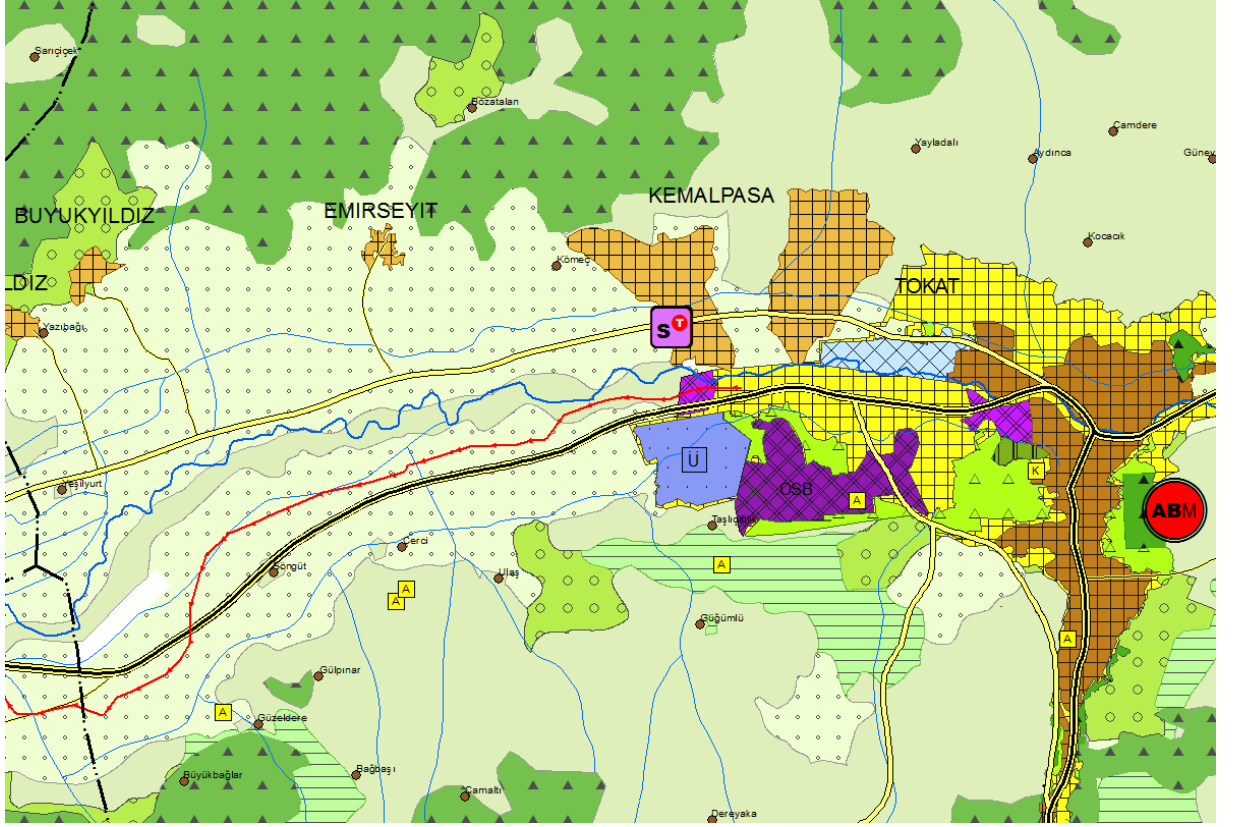
- Tokat İli, Merkez İlçesi sınırları içerisinde bulunan mevcut küçük sanayi sitesinin; işyeri büyüklüklerinin, kapasite, teknik donanım, altyapı uygunluğu ve günümüz çalışma koşulları bakımından yetersiz olduğu ve yeni bir küçük sanayi sitesine ihtiyaç duyulduğunun ifade edildiği,
- mevcut sanayi sitesinin şehrin gelişme yönünde ve konut alanları içerisinde kaldığı,
- taşınmazın tapuda kamu orta malı olarak kayıtlı olduğu,
- Valilik Makamının 23.06.2017 tarihli Olur'u ile taşınmazın mera vasfının kaldırıldığı,
- DSİ 7. Bölge Müdürlüğü'nün 19.09.2017 tarih ve 637306 sayılı yazısı ile söz konusu alanın Kazova Sağ Sahil Sulama Alanından çıkarıldığı,
- Plan değişikliği amacıyla alınan diğer kurum görüşlerinin olumlu olduğu

dikkate alınarak söz konusu alanın küçük sanayi sitesi alanı olarak düzenlenmesi uygun olarak değerlendirilmiştir.

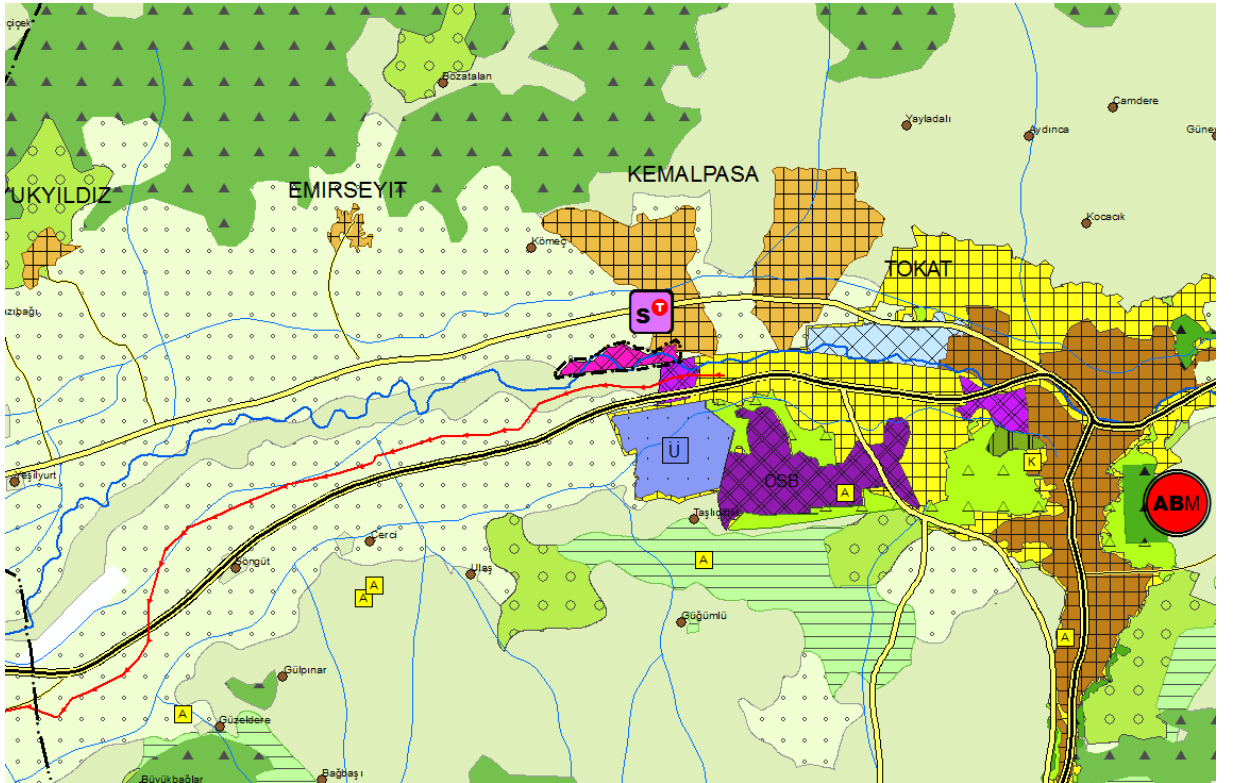
Diğer yandan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde Çevre Düzeni Planı başlığı altında küçük sanayi sitesi gösterimi bulunmadığından talep konusu alanın Yönetmelik gereği içerisinde küçük sanayi sitesi de yer alabilen "Kentsel Servis Alanı" olarak gösterilmesi, kentsel servis alanı tanımı ve gösteriminin eklenmesi, Çevre Düzeni Planında küçük sanayi sitelerine ilişkin tanım, uygulama hükmü bulunmadığından eklenmesi, ayrıca Çevre Düzeni Planında kentsel servis alanlarında da yer alabilen "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları"na ilişkin tanım ile hükmün, bir de "Plan Değişikliği Onama Sınırı"nın olmadığı tespit edildiğinden Çevre Düzeni Planındaki söz konusu eksikliklerin giderilmesi uygun bulunmuştur.

Bu kapsamda, yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde hazırlanan Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (H-36 Paftası, Lejand ve Plan Hükümleri 19. ve 35. Sayfaları) Değişiklik yapılmıştır.

ÖNCEKİ HALİ



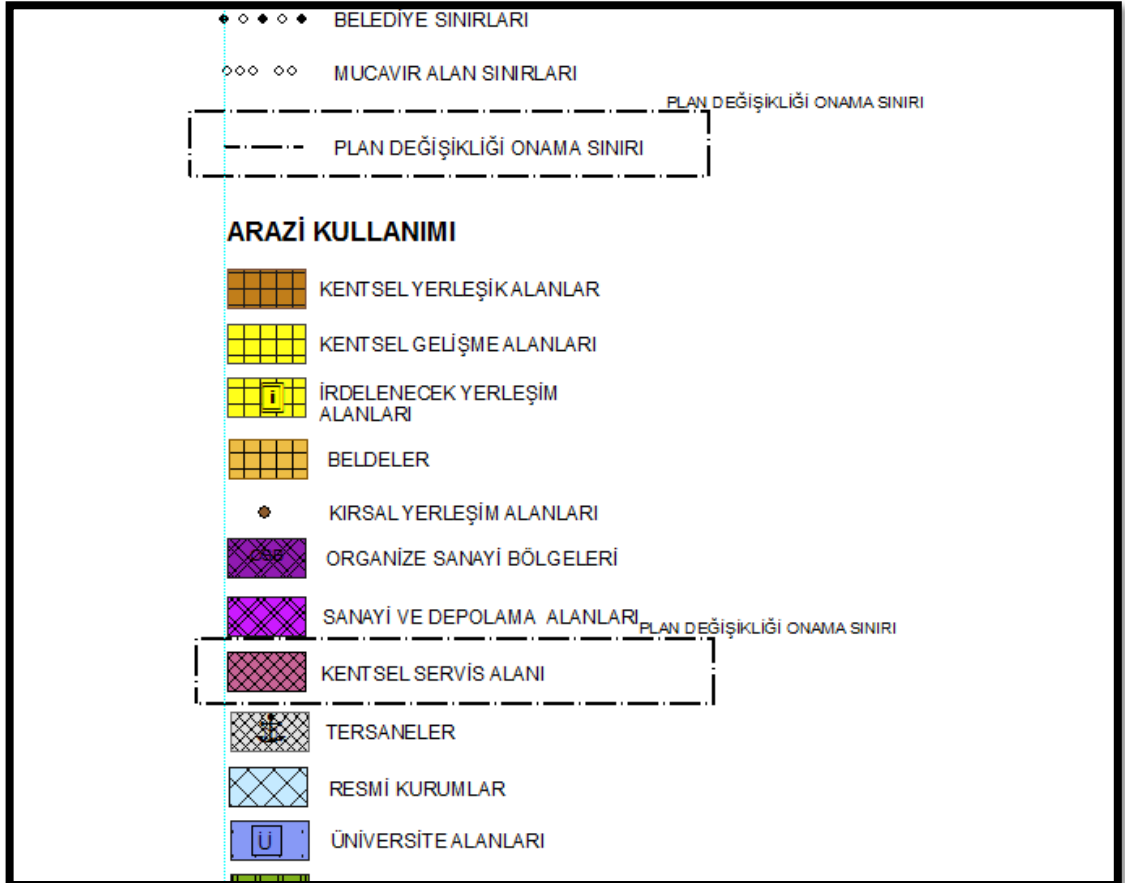
SONRAKİ HALİ



ÖNCEKİ HALİ



SONRAKİ HALİ



ÖNCEKİ HALİ

- 1.3.2.47 Katı Atık Bertaraf Tesisi Alanları:** Üreticisi tarafından atılmak istenen ve toplumun huzuru ile özellikle çevrenin korunması bakımından, düzenli bir şekilde bertaraf edilmesi gereken katı maddeleri ve arıtma çamurunun “Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” uyarınca belirlenen kurallara uygun olarak depolandığı ya da bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alanlardır.
- 1.3.2.48 Tehlikeli Atık Bertaraf Tesisi Alanları:** “Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği”nde tanımlanan atıkların, aynı yönetmelikte tanımlanan kurallara uygun olarak bertarafının sağlandığı tesislerin kurulduğu/kurulacağı alanlardır.
- 1.3.2.49 Atıksu Arıtma Tesisi Alanları:** Evsel ve endüstriyel atıksuların “Kentsel Atıksu Arıtma Yönetmeliği” uyarınca belirlenen kurallara uygun biçimde arıtıldığı ve bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alanlardır.
- 1.3.2.50 Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kurum ve Kuruluş Alanları:** Kent bütününe hizmet eden ve içerisinde kamu hizmet birimlerinin yer aldığı alanlardır.
- 1.3.2.51 Üniversite Alanları:** Lisans, Lisansüstü Eğitim, Araştırma-Bilgi Üretim ve İletişim Merkezi işlevlerini yüklenen ve içerisinde Araştırma Merkezleri ve Tekno-Parkların da yer alabileceği alanlardır.
- 1.3.2.52 Teknopark:** 4691 sayılı “Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu” uyarınca kuruluşu gerçekleştirilen, yüksek/ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri/geliştirdikleri, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda buldukları, aynı üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında; akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği siteler veya bu özelliklere sahip birimlerin bütünüdür.
- 1.3.2.53 Araştırma ve Geliştirme Merkezleri:** Bilim ve teknolojinin gelişmesini sağlayacak yeni bilgiler elde etmek veya mevcut bilgiler ile yeni malzeme ürün ve araçlar üretmek, yazılım üretimi dahil olmak üzere yeni sistem, süreç ve hizmetler oluşturmak veya mevcut olanları geliştirmek amacıyla çalışmaların yapıldığı alanlardır.
- 1.3.2.54 Araştırma ve Geliştirme Enstitüleri:** Bu kurumlar teknoparklara göre çok daha spesifik olan uzmanlık alanları üzerinde geliştirdikleri yeniliklerle desteklerler. Bu enstitüler ilgili konuları dâhilinde tüm araştırma-geliştirme faaliyetlerini bir çatı altında toplarlar.

- 1.3.2.47 Katı Atık Bertaraf Tesisi Alanları:** Üreticisi tarafından atılmak istenen ve toplumun huzuru ile özellikle çevrenin korunması bakımından, düzenli bir şekilde bertaraf edilmesi gereken katı maddeleri ve arıtma çamurunun "Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği" uyarınca belirlenen kurallara uygun olarak depolandığı ya da bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alanlardır.
- 1.3.2.48 Tehlikeli Atık Bertaraf Tesisi Alanları:** "Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği"nde tanımlanan atıkların, aynı yönetmelikte tanımlanan kurallara uygun olarak bertarafının sağlandığı tesislerin kurulduğu/kurulacağı alanlardır.
- 1.3.2.49 Atıksu Arıtma Tesisi Alanları:** Evsel ve endüstriyel atıksuların "Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği" uyarınca belirlenen kurallara uygun biçimde arıtıldığı ve bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alanlardır.
- 1.3.2.50 Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kurum ve Kuruluş Alanları:** Kent bütününe hizmet eden ve içerisinde kamu hizmet birimlerinin yer aldığı alanlardır.
- 1.3.2.51 Üniversite Alanları:** Lisans, Lisansüstü Eğitim, Araştırma-Bilgi Üretim ve İletişim Merkezi işlevlerini yüklenen ve içerisinde Araştırma Merkezleri ve Tekno-Parkların da yer alabileceği alanlardır.
- 1.3.2.52 Teknopark:** 4691 sayılı "Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu" uyarınca kuruluşa gerçekleştirilen yüksek/ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri/geliştirdikleri, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda buldukları, aynı üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü ya da AR-GE merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında; akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği siteler veya bu özelliklere sahip birimlerin bütünüdür.
- 1.3.2.53 Araştırma ve Geliştirme Merkezleri:** Bilim ve teknolojinin gelişmesini sağlayacak yeni bilgiler elde etmek veya mevcut bilgiler ile yeni malzeme ürün ve araçlar üretmek, yazılım üretimi dahil olmak üzere yeni sistem, süreç ve hizmetler oluşturmak veya mevcut olanları geliştirmek amacıyla çalışmaların yapıldığı alanlardır.
- 1.3.2.54 Araştırma ve Geliştirme Enstitüleri:** Bu kurumlar teknoparklara göre çok daha spesifik olan uzmanlık alanları üzerinde geliştirdikleri yeniliklerle desteklerler. Bu enstitüler ilgili konuları dâhilinde tüm araştırma-geliştirme faaliyetlerini bir çatı altında toplarlar.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

- 1.3.2.55. Kentsel Servis Alanı:** Belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, toplu işyerleri ve küçük sanayi sitesi alanlarının yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır
- 1.3.2.56. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı:** Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.
- 1.3.2.57. Küçük Sanayi Sitesi/Alanı:** Küçük ölçekte sanayi işletmelerinin yer aldığı, daha çok doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten, 1593 sayılı umumi hıfzısıhha kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları açısından ayrılmaları ve gruplaşmaları gerekli görülen iş ünitelerinin yer aldığı alanlardır.

ÖNCEKİ HALİ

Samsun-Corum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükümleri
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı, ÇED ve Planlama Genel Müdürlüğü

satışı, kullanılması, yok edilmesi, denetlenmesi usul esaslarına ilişkin tüzük”te belirtilen, çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemeler için depolama binası yapılamaz. Sadece sanayi ham ve üretim malzemeleri depolanabilir.

1.5.8.2.19 Bu planda gösterilen sanayi ve depolama alanı içinde niteliği gereği yeralamayan, Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi İthalı Taşınması Saklanması Depolanması Kullanılması Yok Edilmesi Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzükte tanımlanan maddelerin üretimi, atık bertarafı, depolanması, tesis yerleşimi, izin, ruhsat, ilişkin her türlü iş ve işlemler ilgili mevzuatı doğrultusunda hazırlanacak alt ölçekli planları ilgili İdaresince onaylandıktan sonra uygulama yapılır. Onaylanan planlar veri tabanına işlenmek üzere sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesis alanları amacı dışında kullanılamaz.

1.5.8.2.20 Depolama Alanları olarak ayrılan alanlarda mevcut imar planları geçerlidir. Yoğunluk artırıcı plan değişiklikleri yapılamaz. Ayrıca depolama alanları patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı olmamak şartıyla sanayi alanları içinde yer alabilir. Yapılma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

1.5.8.3 Büyük Alan Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları

Kent bütününe ve çevresine hizmet eden, içerisinde kamu hizmet birimlerinin yer aldığı alanlardır. Mevcut kamu kuruluş alanlarında, çevre düzeni planı onayından önce ilgili idarece onaylanmış 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı koşulları geçerlidir. Çevre Düzeni Planı sonrasında yapılaşmaya açılacak olan kamu kuruluş alanlarında, yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

1.5.8.4 Üniversite Alanları:

Lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini üstlenen alanlardır. Mevcut üniversite yerleşkelerinde, çevre düzeni planı onayından önce ilgili idarece onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı koşulları geçerlidir. Çevre Düzeni Planı sonrasında yapılaşmaya açılacak olan üniversite yerleşkelerinde yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

1.5.8.5 Tersane Alanları ve Tekne-Yat İmalat Alanları:

Denizcilik Müsteşarlığı'nın uygun görüşü alınarak, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri'ne uyularak hazırlanacak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

şartları, kullanılması, yok edilmesi, denetlenmesi usul esaslarına ilişkin tüzük'te belirtilen, çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemeler için depolama binası yapılamaz. Sadece sanayi ham ve üretim malzemeleri depolanabilir.

1.5.8.2.19 Bu planda gösterilen sanayi ve depolama alanı içinde niteliği gereği yer almayan, Tekel Dışı Bırakılan Parlayıcı Maddelerle Ayrı Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi İhali Tasınması, Saklanması, Depolanması, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzükte tanımlanan maddelerin üretimi, atık bertarafı, depolanması, tesis versecimi, izin, ruhsat, ilişkin her türlü iş ve işlemler ilgili mevzuatı doğrultusunda hazırlanacak alt ölçekli planları ilgili idaresince onaylandıktan sonra uygulama yapılır. Onaylanan planlar veri tabanına işlenmek üzere sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesis alanları amacı dışında kullanılamaz.

1.5.8.2.20 Depolama Alanları olarak ayrılan alanlarda mevcut imar planları geçerlidir. Yoğunluk artırıcı plan değişiklikleri yapılamaz. Ayrıca depolama alanları patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı olmamak şartıyla sanayi alanları içinde yer alabilir. Yapılama koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

1.5.8.3 Büyük Alan Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları

Kent bütününe ve çevresine hizmet eden, içerisinde kamu hizmet birimlerinin yer aldığı alanlardır. Mevcut kamu kuruluş alanlarında, çevre düzeni planı onayından önce ilgili idarece onaylanmış 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı koşulları geçerlidir. Çevre Düzeni Planı sonrasında yapılaşmaya açılacak olan kamu kuruluş alanlarında, yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

1.5.8.4 Üniversite Alanları:

Lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini üstlenen alanlardır. Mevcut üniversite yerleşkelerinde, çevre düzeni planı onayından önce ilgili idarece onaylanmış 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı koşulları geçerlidir. Çevre Düzeni Planı sonrasında yapılaşmaya açılacak olan üniversite yerleşkelerinde yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

1.5.8.5 Tersane Alanları ve Tekne-Yat İmalat Alanları:

Denizcilik Müsteşarlığı'nın uygun görüşü alınarak, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri'ne uyularak hazırlanacak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

1.5.8.6. **Konut dışı kentsel çalışma alanları:** Bu Planın onayından önce mevzuatına uygun olarak onaylanmış imar planı bulunan konut dışı kentsel çalışma alanlarında mevcut imar planı koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılamaz. Bu planla önerilen konut dışı kentsel çalışma alanlarında imar planları onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

Bu alanlarda yapılaşma koşulu;

Min. Parsel Büyüklüğü=2000 m²

Emsal (E) = 0,50 olacaktır.

1.5.8.7. **Küçük Sanayi Sitesi/Alanı:** Onaylı alt ölçekli planlarda küçük sanayi sitesi alanı olarak ayrılmış alanlarda, mevcut plan koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılamaz.

Bu planın onayından sonra ihtiyaç duyulacak yeni küçük sanayi sitesi alanları, bu planda gösterilen kentsel yerleşme alanları içerisinde yer alabilir. Yer seçiminde bu kullanımların çevresel etkileri dikkate alınacaktır. Bu alanlarla ilgili yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

1.5.8.8. **Kentsel Servis Alanları:** Bu alanlarda yer alan kullanımlardan bu planda plan hükmü bulunmayan kullanımlara ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda mevzuatına uygun olarak ilgili idaresince belirlenecektir. Bu planda plan hükmü bulunan kullanımlara ilişkin ise ilgili plan hükmü uyarınca uygulama yapılacaktır.