

SAROS KÖRFEZİ ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ

ÇANAKKALE İLİ GELİBOLU İLÇESİ KORUKÖY KIYI KESİMİ



1/1000 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI
UYGULAMA İMAR
PLANI, PLAN NOTU
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

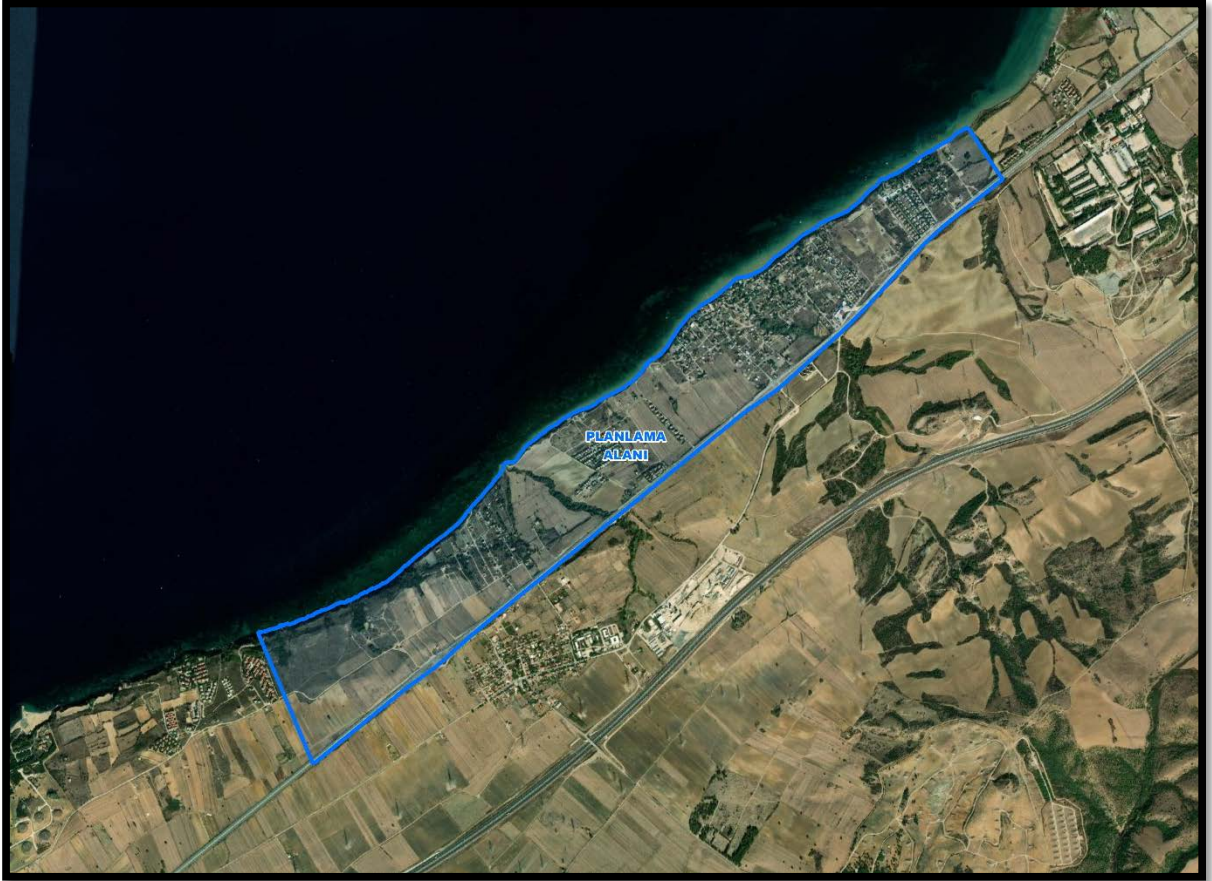
İçindekiler

1. GENEL TANIM.....	1
2. MEVCUT PLAN DURUMU.....	2
2.2.2. Saros Körfezi �zel evre Koruma Bölgesi, Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi, Koruköy Kıyısı Kesimine İlişkin 1/5000 �lekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	2
2.2.3. Saros Körfezi �zel evre Koruma Bölgesi, Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi, Koruköy Kıyısı Kesimine İlişkin 1/1000 �lekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı.....	2
3. PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI	2

1. GENEL TANIM

İmar Planı değişikliğine konu alan; Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi sınırları içerisinde yer alan Koruköy köyünün kıyı kesiminde kalan “Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” olarak belirlenen alanları kapsamaktadır. Söz konusu alan; 11.10.2010 tarih ve 2010/1089 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilerek 22.12.2010 tarih ve 27793 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, "Saros Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi" sınırları dâhilinde kalmaktadır. Alan aynı zamanda Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü’nün 18.03.2019 tarih ve 64711 sayılı yazısıyla ve Bakanlık Makamının 15.03.2019 tarihli Olur’u ile “Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” olarak belirlenmiştir.

İmar planı değişikliğine konu olan alana ana ulaşım; alanın güneyinden güneybatı-kuzeydoğu doğrultusundan geçen Edirne-Çanakkale Karayolu’ndan sağlanmaktadır.



Resim 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2. MEVCUT PLAN DURUMU

2.2.2. Saros Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi, Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi, Koruköy Kıyı Kesimine ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 30.01.2024 tarih ve 8661182 sayılı oluru ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onanan, Saros Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi, Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi, Koruköy Kıyı Kesimine ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

2.2.3. Saros Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi, Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi, Koruköy Kıyı Kesimine ilişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 30.01.2024 tarihinde 8661182 sayılı oluru ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109'uncu Maddesi uyarınca onaylanmış "Saros Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi, Çanakkale İli Gelibolu İlçesi Koruköy Kıyı Kesimine İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

3. PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI

Onaylı imar planlarınının 4.2.4 nolu notu

"KONUT ALANLARINDA BODRUM KAT YAPILMASI HALİNDE; BODRUM KAT SAYISI 1 (BİR) KATI VE HER DURUMDA GÖRÜNEN TOPLAM YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.80 M'Yİ GEÇEMEZ. BODRUM KAT BİNA ZEMİN KAT İZDÜŞÜMÜNÜ GEÇEMEZ." şeklindedir.

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"nin tanımlar bölümünde;

Yapı yüksekliği: Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarınının toplam yüksekliği,

Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliği,

olarak tanımlanmıştır.

Yapı yüksekliği ve bina yüksekliği tanımlarına bakıldığında; yapı yüksekliğine bodrum katlar ve çatı arası piyeslerin yükseklikleri dahil edilirken, bina yüksekliğine ise binanın kot aldığı nokta ile

saçak seviyesine kadar olan yüksekliği dahil edilmektedir. Yani bina yüksekliğine bodrum katlar ve çatı arası piyesler dahil edilmemektedir.

Onaylı imar planının 4.2.4. nolu notunda yer alan; bina yüksekliği ibaresi ise sehven yapı yüksekliği olarak yazılmıştır.

Bu durumda, onaylı imar planındaki notun uygulanması aşamasında, bölgede eğer bodrum kat yapılacaksa bina yüksekliği bir kata düşmektedir. Bu durum plan ile plan notları arasında uyumsuzluğa yol açmaktadır.

Bu nedenle yapılan düzenleme ile onaylı imar planının 4.2.4 nolu maddesinde yer alan yapı yüksekliği ifadesi, bina yüksekliği olarak yeniden düzenlenerek;

“KONUT ALANLARINDA BODRUM KAT YAPILMASI HALİNDE; BODRUM KAT SAYISI 1 (BİR) KATI VE HER DURUMDA GÖRÜNEN TOPLAM BİNA YÜKSEKLİĞİ 7.80 M’Yİ GEÇEMEZ. BODRUM KAT BİNA ZEMİN KAT İZDÜŞÜMÜNÜ GEÇEMEZ.”

Şeklinde değiştirilmiştir.