



**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

**ZONGULDAK-BARTIN-KARABÜK
PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI &
BARTIN VE BARTIN KIYI KESİMİ
PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU:

Bartın Valiliği'nin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 08.09.2021 tarihli ve 1686771 sayılı yazısı ile iletilen Bartın İl Özel İdaresinin 07.09.2021 tarihli ve 10264 sayılı yazısı ile Bartın İli, Merkez İlçesi, Çayır Köyü sınırları içerisinde bulunan ve mülkiyeti hazineye ait olan 102 ada, 31 ve 34 parsel numaralı taşınmazlarda "Sanayi Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmak istendiği belirtilerek konuya ilişkin Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile Bartın ve Bartın Kıyı Kesimi Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda gerekli düzenlemelerin yapılması talep edilmiştir.

1.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN KONUMU

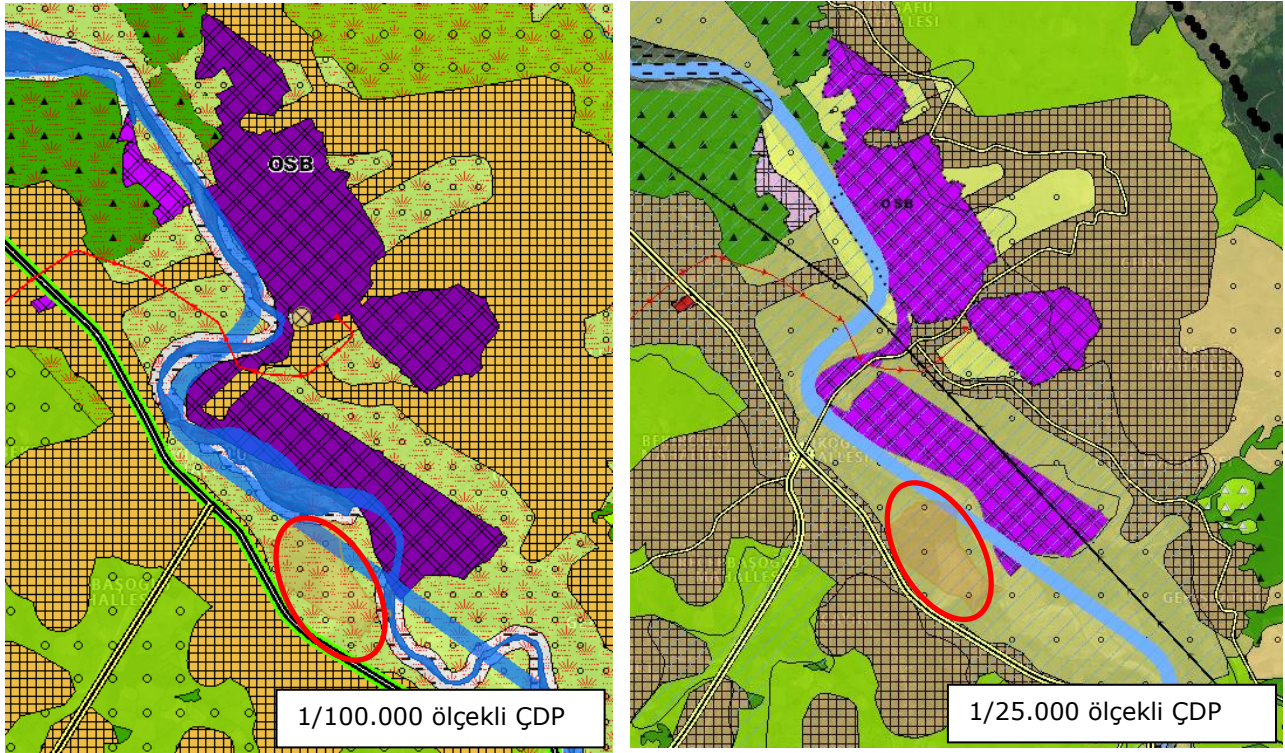
Plan değişikliğine konu alan; Bartın İli, Merkez İlçesi, Çayır Köyü sınırları içerisinde bulunan 102 ada, 31 ve 34 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde yer almaktadır.



Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın konumu

1.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN 1/100.000 VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANLARINDAKİ YERİ

Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın E-28 numaralı Plan Paftasında; "Tarım Arazisi" ve "Ekolojik Öneme Sahip Alanlar"da, Bartın ve Bartın Kıyı Kesimi Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın ise E28-c3 numaralı Plan Paftasında; "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar"da ve "Sulama Alanı"nda yer almaktadır.



Şekil 2: Plan değişikliğine konu alanın 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli ÇDP'lerdeki yeri

1.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANA İLİŞKİN BİLGİLER

Konuya ilişkin yapılan incelemeler sonucunda;

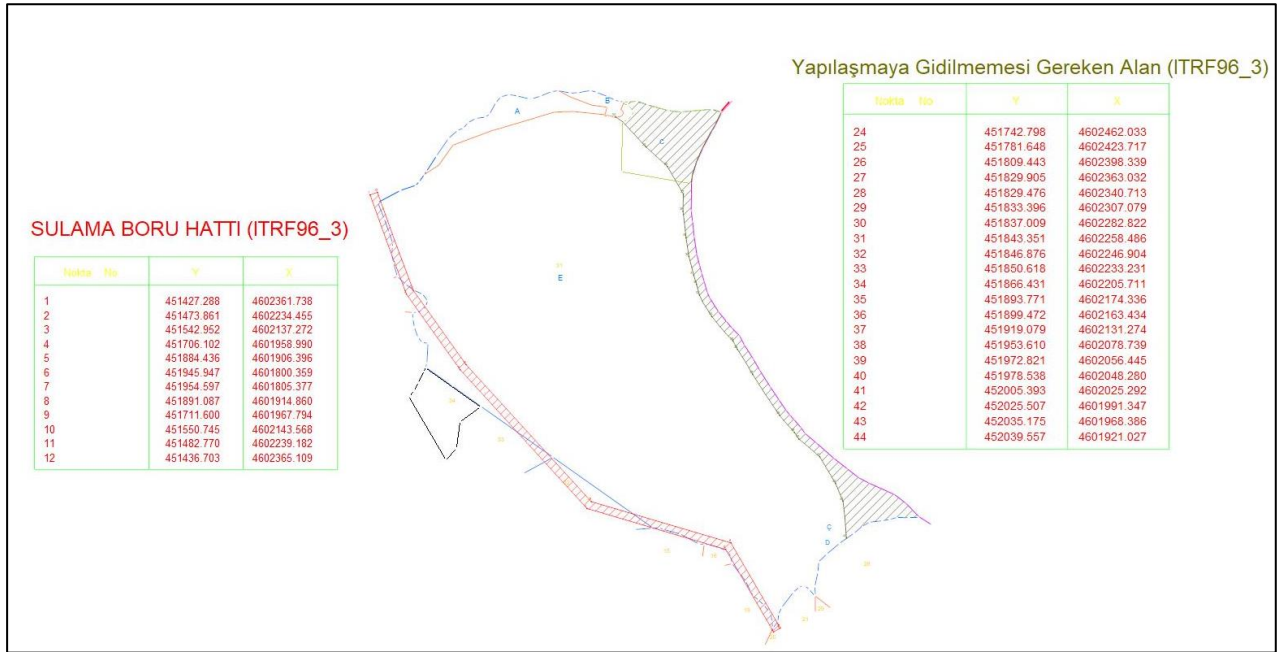
- Bartın İlde ekonomik kalkınmanın en temel unsuru olarak görülen imalat sektörünün gelişmesini sağlamak ve her alanda desteklemek için kurulan, Bartın I. Organize Sanayi Bölgesi'nin genişletilmek istenmesinin bölgedeki sanayi sektörünün de geliştiğinin önemli bir göstergesi olduğu,
- Bartın I. Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan başlıca sanayi tesisleri, kimya, orman ürünleri ve mobilya, gıda, plastik, demir – çelik, metal eşya, taş ve toprak, makine ve teçhizat sektörlerinde faaliyet gösterdiği,
- İlde mobilya sektöründe faaliyet gösteren işletmelere ilave olarak bu sektöre yatırım yapmak isteyen yatırımcıların da bulunduğu,
- Bartın Organize Sanayi Bölgesi'nin dolu olduğu ve ilave yapılan Organize Sanayi Bölgesinde taşınmazların henüz kamulaştırılamamış olduğu,
- Ayrıca yatırım amacıyla mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı, Bartın İli, Merkez İlçe, Çayır Köyü 102 ada 31 ve 34 parsel nolu taşınmazların ön tahsisinin yapıldığı anlaşılmıştır.

1.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANA İLİŞKİN KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Konuya ilişkin alınan kurum görüşleri aşağıda özetlenmektedir:

- Bartın Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 01.06.2021 tarihli ve 2607283 sayılı yazısında "Söz konusu taşınmazların 4706 sayılı Kanunun Ek 3. Maddesi ve bu maddenin uygulanmasına ilişkin Kamu Taşınmazlarının Yatırımlarına Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar kapsamında sanayi yatırımı için uygun bulunduğu",
- Bartın Orman İşletme Müdürlüğü'nün 07.06.2021 tarihli 1319717 sayılı yazısında "söz konusu imar planlarının yapılmasında Kurumları mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı",

- Bartın Valiliği Ticaret İl Müdürlüğünün 01.06.2021 tarihli ve 00064338298 sayılı yazısında “söz konusu imar planlarının yapılması işinde Kurumları mevzuatını ilgilendiren bir husus bulunmadığı”,
- Bartın Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 03.06.2021 tarihli ve 83465 sayılı yazısında “söz konusu imar planlarının yapılmasında Müdürlüklerince sakınca bulunmadığı”,
- Bartın Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün 11.06.2021 tarihli ve 1450936 sayılı yazısında “söz konusu imar planlarının yaptırılması talebinin gerçekleştirilmesinde Kurumları mevzuatı ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu açısından sakınca bulunmadığı”,
- Bartın Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün 21.06.2021 tarihli ve 129 sayılı yazısında “söz konusu alanda Bartın Belediyesine ait içme-kullanma suyu şebekesini besleyen 2 adet keson kuyunun ve Çayır Köyü şebekesini besleyen 1 adet sondaj kuyusunun bulunduğu tespit edildiğinden bu alanlarda ilgili mevzuatınca gerekli tedbirlerin ve izinlerin alınması kaydıyla imar planlarının yapılmasında bir sakınca olmadığı” belirtilmiş,
- Karayolları 15. Bölge Müdürlüğünün 24.06.2021 tarihli ve 476875 sayılı yazısında söz konusu imar planları hazırlanırken uyulması gereken şartlar listenmiş,
- Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 16.06.2021 tarihli ve 34224 sayılı yazısında “söz konusu imar planlarına ilişkin çalışmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’nde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine uyulduğu takdirde Şirketlerince bir sakınca bulunmadığı”,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.’nin 07.06.2021 tarihli ve 92954 sayılı yazısında “söz konusu imar planlarının yapılmasında Kurumları mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı”,
- Bartın Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 14.06.2021 tarihli ve 1677047 sayılı yazısında “Çayır Köyü, Düz Mevkiinde bulunan 102 ada 31 parsel numaralı taşınmazın 5403 sayılı Kanun kapsamı dışında kaldığının anlaşıldığı, bu nedenle mülkiyeti Hazineye ait 102 ada 31 parsel numaralı toplam 215.284,96 m2 alan üzerine yapılacak "Sanayi, Tarımsal Amaçlı, Teknik Altyapı, Resmi Kurum Alanı" amaçlı imar planları için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı”,
- Devlet Su İşleri 23. Bölge Müdürlüğünün 01.07.2021 tarihli ve 1366024 sayılı yazısında “Söz konusu taşınmazlar için "Tarım Dışı Amaçla Kullanılması Uygundur." kararının alınması, yazı ekinde taralı alanla (kırmızı) gösterilen Kirazlıköprü Barajı Sulaması ana boru hattı boyunca sağ sahilde 3 m, sol sahilde 7 m mesafede herhangi bir yapılaşmaya gidilmemesi, Gökırmak Çayından itibaren 10 m mesafede (yeşil taralı alan) aktif dere yatağı ve taşkın riski olması nedeniyle yapılaşmaya gidilmemesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesinde belirtildiği üzere "İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz." şartına uyulması, yüzeysel ve yeraltı sularına karşı drenaj önlemlerinin talep sahibi tarafından alınması, yeraltı suyunun kalite ve miktar yönünden olumsuz etkileyecek bir faaliyette bulunulmaması, çevredeki dere yataklarına hafriyat vb. hiçbir atığın atılmaması şartlarıyla 102 ada 31 ve 34 parsel numaralı taşınmazlarda anılan imar planlarının yapılmasında Kurumları mevzuatı açısından sakınca bulunmadığı” belirtilmektedir.



Şekil 3: Devlet Su İşleri 23. Bölge Müdürlüğü'nün 01.07.2021 tarihli ve 1366024 sayılı yazısı eki kroki

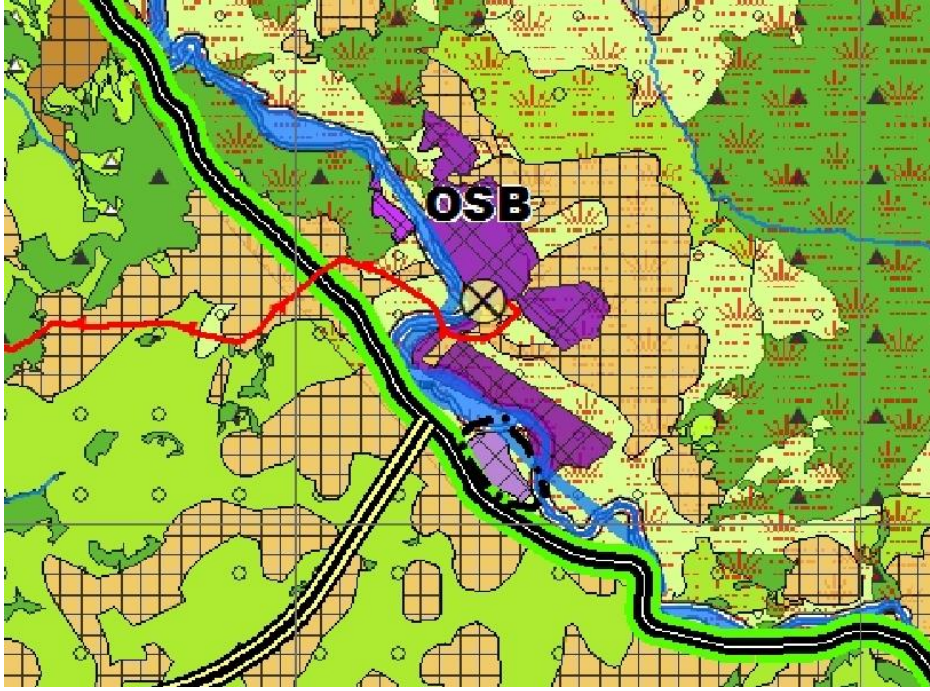
2. ZONGULDAK-BARTIN-KARABÜK PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLE BARTIN VE BARTIN KIYI KESİMİ PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli ÇDP ve Bartın ve Bartın Kıyı Kesimi Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli ÇDP amaç, ilke ve stratejileri çerçevesinde yapılan incelemeler ve değerlendirmeler neticesinde;

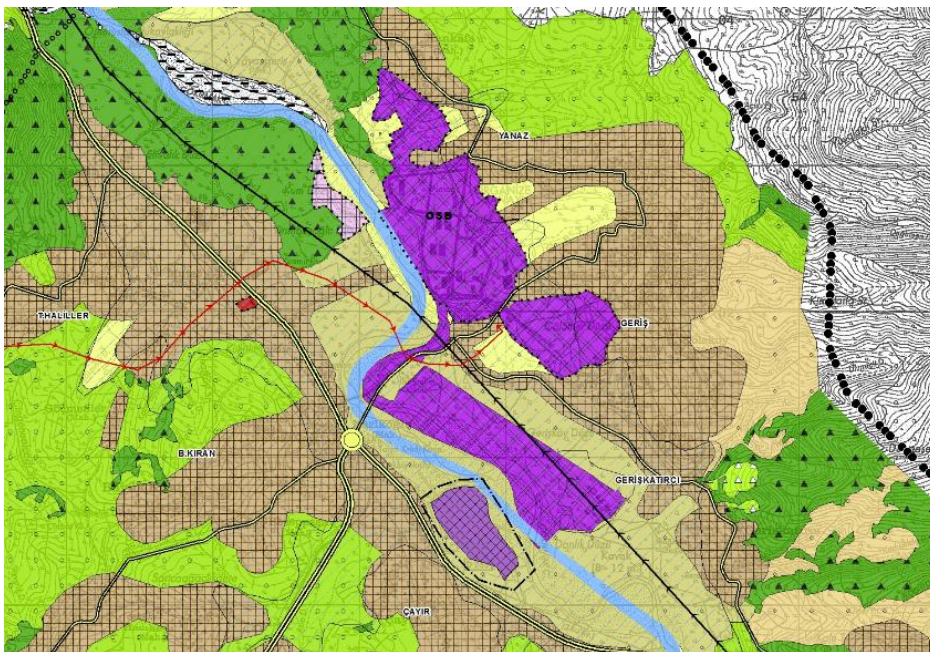
- Bartın İlının ekonomisine önemli ölçüde katkı sağlaması öngörülen ve mobilya sektöründe yapılmak istenen yatırımların halihazırda dolu olan Bartın OSB'de ve kamulaştırması yapılmayan İlave OSB'de yer seçemediği,
- Yatırım amacıyla mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı talebe konu taşınmazların ön tahsisi yapıldığı,
- Talebe ilişkin başta Tarım ve Orman Bakanlığı olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüşlerin alındığı hususları ile,
- Devlet Su İşleri 23. Bölge Müdürlüğüne iletilen görüşte yer alan "yapılaşmaya gidilmemesi gereken alan" ve "sulama boru hattı" verileri de dikkate alınarak,
- Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının E-28 numaralı Plan Paftasında "Tarım Arazisi" ve "Ekolojik Öneme Sahip Alan" olarak, Bartın ve Bartın Kıyı Kesimi Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının E28-c3 numaralı Plan Paftasında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve "Sulama Alanı" olarak tanımlanan **Bartın İli, Merkez İlçesi, Çayır Köyü 102 ada, 31 parsel nolu taşınmazın yaklaşık 18 hektarlık kısmı "Sanayi ve Depolama Bölgesi" olarak düzenlenmiştir.**

Bununla birlikte planlama alt bölgesinde ihtiyaç duyulan sanayi alanlarına ilişkin taleplerin ilgili İdaresince gerekli kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığımız görüşüne sunulduğu ve değerlendirmelerin bu kapsamda yapıldığı göz önünde

bulundurularak, Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları ile uyumun sağlanması ve bölgedeki ihtiyaçlara yönelik uygulamada yaşanan sıkıntıların giderilebilmesi amacıyla Bartın ve Bartın Kıyı Kesimi Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin “6.2.6. SANAYİ ALANLARI” başlığı altında yer alan “6.2.6.8. Bu planın onayından sonra, ihtiyaç duyulabilecek olan sanayi alanları, öncelikle toprak niteliğinin düşük olduğu alanlarda, T.C. Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’nın ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, Organize Sanayi Bölgesi statüsünde veya minimum 50 hektar alana sahip olacak sanayi alanları şeklinde oluşabilecektir. İlgili idaresince belirlenecek bu tür alanlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın görüşüne sunulacak ve uygun görülmesi halinde bu planda değişiklik yapılacaktır.” hükmü kaldırılmıştır.



Şekil 4: 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği



Şekil 5: 1/25.000 ölçekli ÇDP Değişikliği