



T.C.

ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

BALIKESİR ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ

ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**ÇANAKKALE İLİ, GELİBOLU İLÇESİ,
EVREŞE BELDESİ VE ADILHAN VE KOÇAÇEŞME KÖYLERİ**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

BALIKESİR ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

Çanakkale Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 09.02.2022 tarihli ve 2901961 sayılı yazısı ile Evreşe Belediye Başkanlığı'nın, Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)'nin Danıştay 6. Dairesi'nin 30.12.2020 tarih ve E2015/8583, K.2020/14077 sayılı Kararı ile iptal edilen kısmına ilişkin hazırlanan Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Değişikliği talebi Bakanlığımıza iletilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi' nin 30.12.2020 tarih ve E.2015/8583, K.2020/14077 Kararı ile G17 paftasında Çanakkale İlinde; Kocaçeşme'nin batısındaki "Tercihli Kullanım Alanları" ile "Turizm Tesis Alanı"nın, Kocaçeşme ve Kavakköy arası sulak alan sınırı içindeki "Gelişme Alanı"nın, Evreşe "Gelişme Alanı" ve "Sanayi ve Depolama Bölgesi"nin iptal edilmiştir.

Bu çerçevede; 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP amaç, ilke ve plan kararları ve Danıştay 6. Dairesinin 30.12.2020 tarih ve E2015/8583, K.2020/14077 sayılı iptal kararı ile plan değişikliği teklif dosyası çerçevesinde yapılan incelemeler ve değerlendirmeler sonucunda yapılan düzenlemeler aşağıda verilmektedir.

1- Çanakkale İlinde, Kocaçeşme'nin batısındaki tercihli kullanım alanları ile turizm tesis alanı yönünden:

Danıştay 6. Dairesince yapılan değerlendirmede ;*"Kocaçeşme batısına ilişkin bilirkişi heyetince yerinde yapılan inceleme neticesinde anılan bölgenin boş arazi, bakir alan vasfında olduğu, alanda tarımsal nitelikli alanların bulunduğu yolunda tespitlerin yapıldığı, buna göre Çevre Düzeni Planı yapımına hazırlık aşamasında alanın tarımsal potansiyeli araştırılmadan, turizm dinamiği incelenmeden, eksik incelemeye dayalı plan kararlarının getirildiği, anılan kullanım kararlarının getirilebilmesi için söz konusu alanın potansiyeli ve dinamiklerinin göz önüne alınarak bölgenin karakterine en uygun kullanımın belirlenebilmesi maksadıyla planlama çalışmalarının tamamlanması gerektiği, bir alanın tercihli kullanım ve turizm alanı olarak belirlenerek buna uygun yapılaşmaya açılabilmesi için ciddi boyutlu araştırma yapılarak anılan kullanım kararının verilmesi gerektiği açıktır. Bu durumda bu kısım yönünden şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır."* gerekçesiyle iptal kararı verilmiş olan Adilhan kıyı kesiminde yer alana yönelik olarak;

- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tercihli Kullanım Bölgesi", "Turizm Bölgesi" ve "Günübirlik Turizm" olarak planlı iken, söz konusu değişiklik teklifi ile "Tercihli Kullanım Bölgesi", "Turizm Bölgesi", "Günübirlik Turizm", "Tarım Alanı" ve "3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak düzenlendiği,

- Söz konusu alanın; 2006 yılında Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ilan edildiği, Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi, Evreşe Belde Belediyesi, Adilhan – Kocaçeşme Köyleri 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 24/07/2018 tarihinde onaylandığı,

- 12/09/2019 tarih ve 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Saroz Körfezi Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi'nden (Kocaçeşme Yerleşimin batısında önerilen Tercihli Kullanım Alanları ile Turizm Tesis Kullanım Alanları) çıkarıldığı,

- Batı kısmında tercihli kullanım alanı sınırlarının mülga Gelibolu Yarımadası 1/25.000 ölçekli ÇDP sınırları ile Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 24/07/2018 tarihinde onaylandığı bildirilen Çanakkale İli, Gelibolu İlçesi, Evreşe Belde Belediyesi, Adilhan – Kocaçeşme Köyleri “1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları” ile uyumlu hale getirildiği (Yaklaşık 261 hektarlık Tercihli Kullanım Alanınının 212 hektara düşürüldüğü, yaklaşık 113 hektarlık Turizm Tesis Kullanım Alanınının 92 hektara düşürüldüğü)

- Teklife konu alana ilişkin Plan değişikliğine Açıklama Raporunda; 2006 yılında Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ilan edilmiş olduğu, ilan sonrası farklı tarihlerde bölgede üst ölçekli ve alt ölçekli imar planlarının onaylanmış olduğu, onaylı imar planlarına uygun olarak bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 15’inci ve 16’ıncı maddelerine yönelik uygulamasının yapılmış olduğu, alan genelinde ilgili Belediyesi tarafından güncel kurum görüşleri toplanarak alt ölçekli Revizyon İmar Planı çalışmalarına başlanıldığı ve bu planlara uygun olarak alanın tamamını kapsayan 3194 sayılı İmar Kanununun 18’inci madde uygulamalarının yapılmasının planlandığının belirtildiği, konumu itibariyle kıyıda yer alması ile turizm potansiyelinin artacağı öngörülerek bölgenin turizm ihtiyaçlarının karşılanması doğrultusunda “Tercihli Kullanım Bölgesi”, “Turizm Bölgesi”, ve “Günübirlik Turizm” alanı ihtiyacının doğduğunun belirtildiği,

- **Çanakkale İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 14.04.2022 tarihli ve 5266516 sayılı yazısında;** “Adilhan – Kocaçeşme Bölgesinde bulunan Gelibolu İlçesi Evreşe Belde Belediyesi Adilhan ve Kocaçeşme Köyleri 1/5.000 ölçekli nazım imar planı 24. Temmuz 2018 tarihinde onaylanan imar planı olduğu bu plan için kurum görüşümüzün de **06.02.2015 tarih ve 306864734/230-4-2-0-1522 sayılı yazımız ile bildirilen saha olduğu anlaşılmıştır Bu alan ile ilgili 5403 sayılı yasa kapsamında yapılacak işlem bulunmamaktadır.**” denildiğinin ifade edildiği,

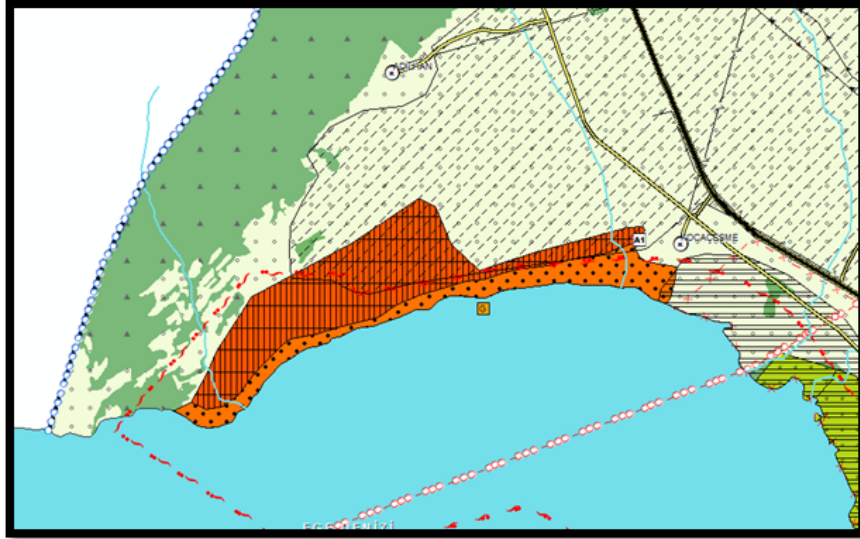
06.02.2015 tarih ve 306864734/230-4-2-0-1522 sayılı görüşünde “Müracaat 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile bu Kanuna bağlı olarak çıkarılan 15.12.2005 tarih ve 26024 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği kapsamında Valiliğimizce incelenmiş talep imar planı yapılması ve tadilatı olduğundan Çanakkale Toprak Koruma Kurulu gündemine alınmıştır. Talep 04/04/2014 tarihinde yapılan Nisan ayı olağan toplantısında görüşülerek oy çokluğu ile kabul edilmiş değerlendirilmek üzere Bakanlığa gönderilmiştir. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü’nün ilgi (b) yazısı ile; çevredeki tarım arazilerinin zarar görmemesi için gerekli tedbirlerin alınması, ekte gönderilen ve Belediyeniz tarafından hazırlanmış Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla Plan Tadilatı yapılması planlanan 315,5 hektarlık alanın tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü, yeni plan yapılması düşünülen 61,5 hektarlık alanın istenilen amaçla kullanılmasının uygun görülmediği bildirilmiştir.” denildiği,

- Teklife konu alana ilişkin Plan Değişikliği Açıklama Raporunda, Çanakkale İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 06.02.2015 tarih ve 306864734/230-4-2-0-1522 sayılı görüşü doğrultusunda alanın batısında yer alan 61,5 hektarlık alanı kapsayan kısmın “Tercihli Kullanım Bölgesi”, “Turizm Bölgesi” kullanımından çıkarılarak “Tarım Alanı” olarak düzenlendiği,

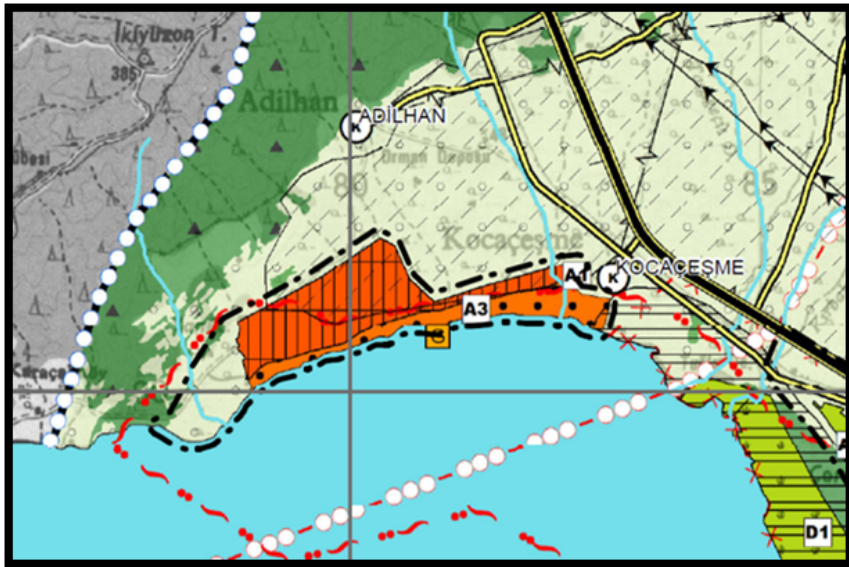
- İlgili Kurum ve Kuruluş görüşlerinin alındığı, hususları anlaşılmış olup



Uydu Görüntüsü



Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP'deki yeri



Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği teklifi

Adilhan Köyü kıyı kesiminde yer alan yaklaşık 212 hektarlık alanın “Tercihli Kullanım Bölgesi”, yaklaşık 92 hektarlık alanın “Turizm Bölgesi”, yaklaşık 70 hektarlık alanın “Tarım Alanı”, yaklaşık 5 hektarlık alanın ise “3. Derece arkeolojik Sit Alanı” olarak gösterilmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.

2- Kocaçeşme ve Kavakköy arası sulak alan sınırı içindeki gelişme alanı yönünden:

6. Dairece yapılan değerlendirmede: “Kocaçeşme ve Kavakköy arasındaki alanın kuzeydoğuda bulunan Evreşe ile doğrudan ilintili olduğu, Evreşe için nüfus artışı dinamiği beklenmediğinin de nüfus projeksiyonundan anlaşıldığı, yani burası için yakın gelecekte gelişme potansiyelinin mevcut olmadığı, yerleşim merkezlerinden uzak mesafelere kadar gelişme alanı planlandığı, alanın büyük kısmının da sulak alan sınırı içinde kaldığı, ayrıca gelişme alanı olarak belirlenen alanın üzerinde hali hazırda bir yerleşimin de bulunmadığı görülmüştür. Planlamaya konu edilecek bir alana ilişkin üretilecek olan plan kararlarının somut ihtiyaca göre nesnel ve teknik gerekçelerle plan yapımında ele alınarak oluşturulması gerekmektedir. Ancak burada kentsel gelişme alanı olarak belirlenen alanın nüfus artış dinamiği bulunmadan, sulak alan içerisinde ve yerleşim merkezi mesafelerinden uzakta bulunmasına karşın kentsel gelişme alanı olarak planlanmasına ilişkin bilimsel ve teknik gerekçelerin somut olarak ortaya konulamadığı anlaşılmadığından bu kısım yönünden şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.” gerekçesiyle iptal kararı verilmiş olan alana yönelik;

- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Servis Alanı”, “1. Derece Arkeolojik Sit Alanı”, “2. Derece Arkeolojik Sit Alanı” ve “Kentsel Gelişme Alanı” olarak planlı iken, söz konusu alanın 11.10.2010 tarih ve 2010/1089 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla ilan edilen Saros Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu alana ilişkin “Çanakkale İli, Saros Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı”nın Bakanlık Makamınca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 18.02.2019 tarihinde onaylanan plan kararları doğrultusunda, plan değişikliği teklifi ile “Tarım Alanı”, “Doğal Karakteri Korunacak Alan”, “Mera Alanı”, “1. Derece Arkeolojik Sit Alanı” ve “2. Derece Arkeolojik Sit Alanı” olarak düzenlendiği, hususları anlaşılmış olup



Uydu Görüntüsü



Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP'deki yeri



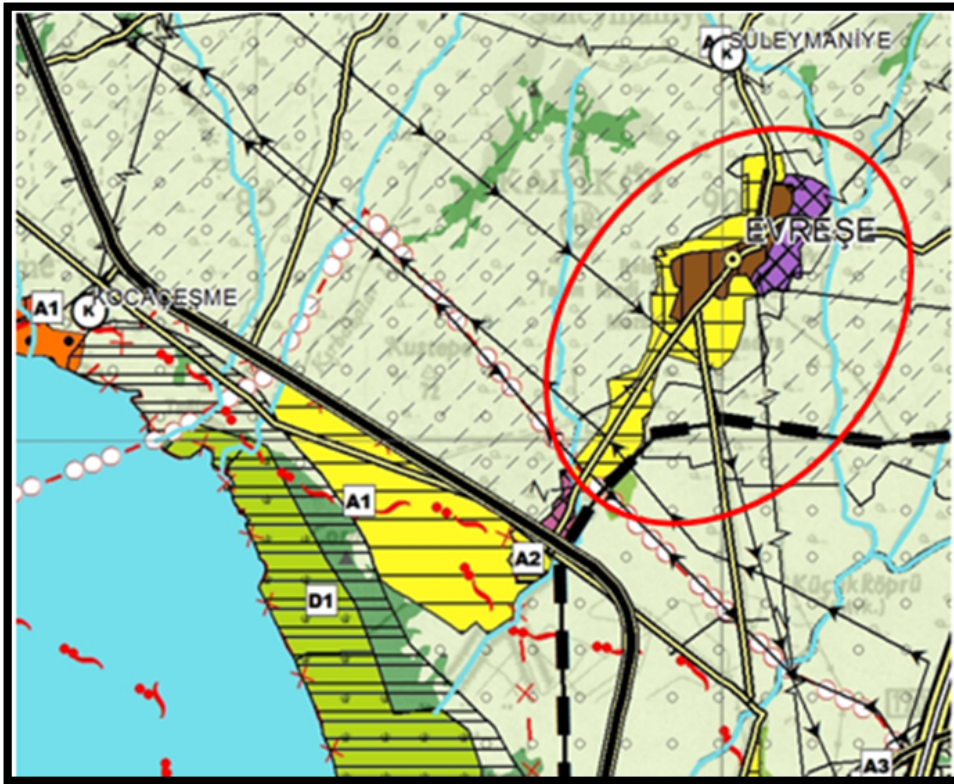
Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği teklifi

Evreše Beldesinde Saros Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde yer alan ; 1/100.000 ölçekli ÇDP' de yer alan yaklaşık 345 hektarlık "Kentsel Gelişme Alanı" ve yaklaşık 20 hektarlık "Kentsel Servis Alanı" kullanımı kaldırılarak, yaklaşık 2 hektarlık alanın "1. Derece Arkeolojik Sit Alanı", yaklaşık 18 hektarlık alanın "2. Derece Arkeolojik Sit Alanı", yaklaşık 240 hektarlık alanın "Tarım Alanı", yaklaşık 3 hektarlık alanın "Mera Alanı", yaklaşık 105 hektarlık alanın "Doğal Karakteri Korunacak Alan" olarak gösterilmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.

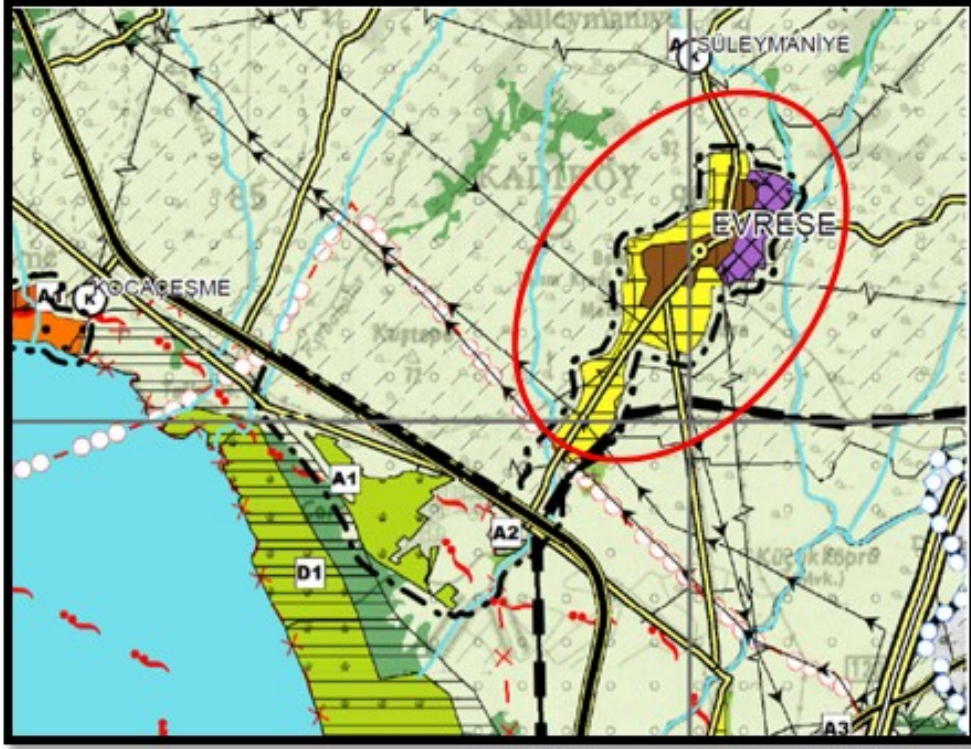
3- Evreşe Gelişme Alanı ve Sanayi ve Depolama Bölgesi yönünden:

6. Dairece yapılan değerlendirmede: “Evreşe çevresinde her ne kadar büyük yüzölçümlü alan kentsel gelişme alanı olarak belirlenmişse de Evreşe’de nüfus artışı dinamiği beklenmediğinin nüfus projeksiyonundan anlaşıldığı, yani burası için yakın gelecekte gelişme potansiyelinin mevcut olmadığı, alanının artış eğilimli bir nüfus dinamiğinin bulunmadığı, mevcutta kırsal nitelikli bir yerleşim yeri olduğu, öte yandan Plan Açıklama Raporu ile plan paftasının bir bütünlük oluşturması gerektiği gözetildiğinde Plan Açıklama Raporu uyarınca bu yerleşimin sanayi kullanımına yönlendirilmesine ilişkin bir düzenlemenin bulunmaması, hali hazırda alanda sanayi potansiyelinin bulunduğuna ilişkin bir verinin bulunmaması karşısında pafta ile rapor arasında uyumsuzluk bulunduğu anlaşılmıştır. Bu durumda, kentsel gelişme alanı olarak belirlenen alanın nüfus artışı dinamiği bulunmadan ve somut ihtiyaç ve potansiyeli ortaya konulmadan sanayi ve depolama alanı olarak belirlendiği gibi bu alanda kentsel gelişme alanı ile sanayi ve depolama alanı planlanmasına ilişkin bilimsel ve teknik gerekçelerin somut olarak ortaya konulmadığı anlaşıldığından bu kısım yönünden şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.” gerekçesiyle iptal kararı verilmiş olan alana yönelik;

- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı”, “Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan” ve “Sanayi ve Depolama Bölgesi” nde kaldığı,



Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP’deki yeri



Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği teklifi

Teklif konu alana ilişkin Plan Değişikliği Açıklama Raporunda;

- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının İller Bankası A.Ş. tarafından 12.06.1990 ve 30.05.1997 tarihlerinde onaylandığının ve anılan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına göre parsel bazında 3194 sayılı İmar Kanununun 15'inci ve 16'ncı madde uygulamalarının yapılmış olduğu ve bu nedenle belde merkezinin planlama sınırında bir değişikliğe gidilmediğinin ifade edildiği,

- Lapseki ile Gelibolu İlçeleri arasında bulunan ve yapımı tamamlanan 1915 Çanakkale Köprüsü'nün hizmete açılması ile birlikte bölgede yatırım sahalarının çoğalacağı ve bölgenin ağırlıklı olarak tarım alanı niteliği taşıdığı, Gelibolu bölgesinde sanayi ihtiyacına yönelik bölgeye hizmet edecek organize sanayi bölgesi veya nitelikli sanayi alanı bulunmadığı ve bölgede mevcutta sanayi yatırımlarının olmasından dolayı "Sanayi ve Depolama Bölgesi" ihtiyacının bulunduğu belirtilmiştir,

- Söz konusu alana ilişkin Çanakkale İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 14.04.2022 tarihli ve 5266516 sayılı yazısında; "Evreşe Beldesi yerleşim yerinin Evreşe Belediye Meclisinin 12.06.1997 tarih ve 05 numaralı kararı uyarınca tasdik edilen, 16.06.1997 tarihinde İller Bankası tarafından onaylanan 1/5.000 ölçekli planlı alan olduğunun görüldüğü, 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 21. Maddesi nin geçici 6. maddesinde "19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5.000 veya 1/1.000 ölçekli imar planları veya arsa vasıf kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." hükmünün bulunduğu belirtilerek 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunan alanlar ile bu alanlarda 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği talebi hakkında 5403

sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı”nın bildirildiği,

- İlgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alındığı, hususları anlaşılmış olup

Saros Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırı içerisinde yer alan ve ÇDP’ de “Kentsel Gelişme Alanı” nda kalan yaklaşık **4 ha lık alanın “Tarım Alanı”** olarak ve İller Bankası A.Ş. tarafından 12.06.1990 ve 30.05.1997 onay tarihli imar planı sınırları içerisinde yer alan yaklaşık **175 hektarlık alanın “Kentsel Gelişme Alanı”** , yaklaşık **68 hektarlık alanın “Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan”** ve yaklaşık **47 hektarlık alanın” Sanayi ve Depolama Alanı”** olarak gösterilmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.

BALIKESİR ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

