

BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANIN İSMİ	BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU	
PLAN MÜELLİFİ	ADI- SOYADI	İMZA
	METE DEMİR (Y.ŞEHİR PLANCISI)	

İÇİNDEKİLER

HARİTA LİSTESİ.....	2
1. GİRİŞ	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MEVCUT DURUM ANALİZİ	4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2. ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	6
2.3. FİZİKSEL YAPI.....	7
2.3.1. DEPREMSELLİK	7
2.3.2. İKLİM	8
2.3.3. RÜZGAR	8
2.3.4. AKARSULAR, TAŞKIN ALANLAR, SULAMA ALANLARI	8
2.3.5. EŞ YÜKSELTİ VE EĞİM ANALİZİ	8
2.4. YAPI YASAKLI ALANLAR.....	9
2.5. ARAZİ KULLANIMI	9
2.6. TEKNİK ALTYAP	9
2.7. ÖZEL KANUNLARA TABİ VE KORUNAN ALANLAR	9
2.8. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ.....	10
2.9. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET BİLGİLERİ	10
3. MERİ PLAN BİLGİLERİ	10
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ.....	13
5. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	14
5.1. BALIKESİR – ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

HARİTA LİSTESİ

Harita 1. Planlama Alanının İli İçindeki Konumu	5
Harita 2. Planlama Alanının İlçesi İçindeki Konumu	5
Harita 3. Planlama Alanının Yakın Çevre Uydu Görüntüsü	6
Harita 4. Planlama Alanı ve Çevresine Yönelik Ulaşım Şeması.....	6
Harita 5. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası.....	7
Harita 6. Çanakkale Ortalama Rüzgar Hızları Grafiği	8
Harita 7. 1/100.000 Ölçekli Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	11
Harita 8. 1/100.000 Ölçekli Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	12
Harita 9. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	14

1. GİRİŞ

Çanakkale İli Merkez İlçe sınırları içerisinde yer alan küçük sanayi sitesi kentsel ve çevresel sorunlara neden olmaktadır. Mevcut küçük sanayi birimlerinin birbirinden bağımsız olması sebebiyle birçok olumsuz koşul yarattığı bilinmektedir. Söz konusu olumsuz koşulların kentsel alana verdiği zararları ortadan kaldırmak için kent dışında kentsel çalışma alanlarının bulunduğu bölgede yeni bir küçük sanayi alanı planlanmıştır. İlgili küçük sanayi sitesinin yapılabilmesi için, Çanakkale İli, Merkez ilçesi, Işıklar Mahallesi sınırları içinde yer alan 148 ada 203 parsel (eski 1101 parsel), 148 ada 204 parsel (eski 618 parsel), 107 ada 4 parsel (eski 695 parsel) ve 107 ada 3 parsel (eski 1099 parsel) nolu parsellerin plan değişikliği ile "Kentsel Servis Alanı"na alınması gerekmektedir.

Sayfa | 3

Küçük sanayi siteleri, genellikle aynı üretim kolunda, çeşitli mal ve hizmet imalatına yönelik atölye ve küçük fabrika ünitelerine çeşitli olanaklar sağlayan, altyapı ve gerekli sosyal-teknik hizmetleri ortak, diğer bakışla, esnaf ve sanatkârların toplandığı dükkân şeklindeki sanayi çarşıları da çok küçük ölçekli sınaî altyapı organizasyonları olarak ele alınabilir. Ortak özellik, satış hacmi, istihdam yapısı ve üretim yelpazesi ile sınırlı, küçük ölçek ve boyutlu atölyeleri içermesidir.

Küçük sanayi sitelerinin yasal çerçevesi ise 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na dayanmaktadır. KSS'ler, küçük çaplı imalâthaneler, tamirhaneler ve ticarethaneler, toplu olarak bir arada bulunabilecekleri, kent merkezleri dışında bir bölgede toplanmış ve altyapı ve sosyal tesislerle bütünleştirilerek kurulmuştur. Böylece bu dağınık küçük işletmelerin disipline edilerek, sağlıklı koşullarda denetimli ve planlı bir üretim ve hizmet yapabilecekleri düşünülmüştür.

Küçük sanayi siteleri uygulamalarına da 1960'lar da başlanmıştır. KSS'ler planlı bir dönemin ürünleridir ve gelişmiş sanayinin ihtiyaç duyduğu yan sanayi girdilerinin temin edildiği küçük sanayi işletmelerini kapsamaktadır. Bu nedenle KSS'ler teşvik araçları ile desteklenmiş ve KOBİ faaliyetleri içinde, önemli bir kalkınma hamlesinin yatay gelişmesini sağlayabilecekleri öngörülmüştür. Ayrıca buralara yeni teknolojilerin sokulabileceği, bölgesel ihtiyaçları ekonomik olarak karşılayabilecekleri ve istihdama katkıda bulunabilecekleri düşünülmüştür.

Ülkemizde 1163 sayılı Kooperatifler Yasası'na göre kurulup, işlemlere yer talebi önceliği ile, il Valilik, Belediye veya sanayi sitesi yapı kooperatifinin müracaatı ile başlanmıştır. KSS ile ilgili seçilen yerler, ilgili kuruluşların görüşü doğrultusunda saptanmakta ve bir dizi yasal işlem ile birlikte yer kesinleştirilmektedir. Bugün hemen her il veya ilçede en az bir KSS bulunmaktadır.

Her ilin önemli imalathaneleri olup yer seçimleri yerleşik alan hinterlandındadır. Zamanla kentlerin büyümesi ile merkez alanlarda sıkışıp kalmışlardır. Yeni planlama çalışmaları ile kent merkezlerinin dışına daha nitelikli ve altyapısı tamamlanmış alanlara taşınmışlardır. Çanakkale küçük sanayi siteside bu kapsamda kent merkezinde dağınık ve düzensiz olarak sıkışıp kalmış olup kentsel yaşama zarar vermektedir. İlgili idarelerin desteği ile kent dışına çıkarılarak kentsel alanları rahatlatacaktır. Böylece nitelikli, altyapısı tamamlanmış yaşam alanları kurulacaktır.

Bu kapsamda planlama alanına ilişkin olarak mevcut durum analizleri, tespitler, doğal ve fiziksel özellikler aktarılmakta olup, plan değişikliğine ilişkin olarak plan, fonksiyon dağılımı, planlama gerekçesi, ilkeleri ve plan notları sunulmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MEVCUT DURUM ANALİZİ

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

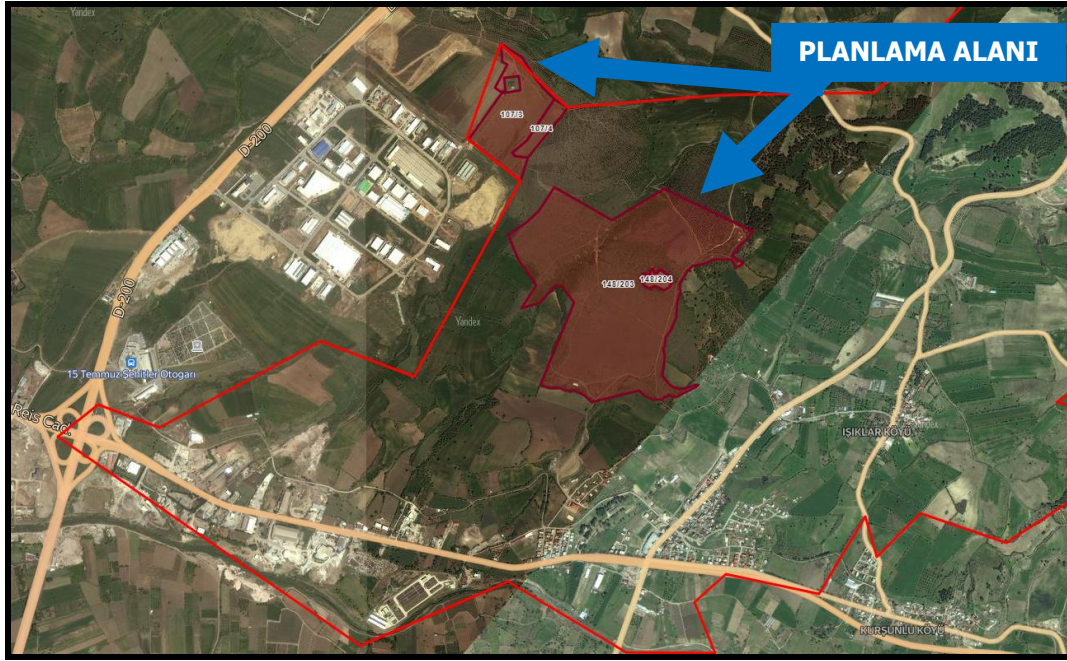
Plan değişikliğine konu alan, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Işıklar köyü, 148 ada 203 parsel (eski 1101 parsel), 148 ada 204 parsel (eski 618 parsel), 107 ada 4 parsel (eski 695 parsel) ve 107 ada 3 parsel (eski 1099 parsel) nolu parselleri kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanı 686.564,66 m²'dir. Planlama alanı içerisindeki parsellerin bilgilerine "Kadastral Durum ve Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında yer verilmiştir.

Çanakkale ili Marmara Bölgesinin batısında, yaklaşık 650 Km.'lik kıyı şeridi ile Ege Denizi ve Marmara Denizini birleştiren su yolu olan Çanakkale Boğazı'nın ayırdığı, Avrupa yakasındaki Gelibolu Yarımadası ile Anadolu'nun batı uzantısı olan Biga Yarımadasını kapsayan bir ildir.

Söz konusu planlama alanının yakın çevresinde Organize Sanayi Bölgesi, Otogar gibi fonksiyonlar bulunmakta olup, konum itibariyle gelişme konut alanlarının, yerleşik konut alanlarının ve kırsal yerleşim alanlarının merkezinde yer almaktadır. Merkez İlçe yerleşim alanının doğusunda; Havalimanı ve Kepez Limanı'nın kuzeydoğusunda bulunmaktadır.

Söz konusu planlama alanının kent merkezine uzaklığı 21 km olup, 40.9 - 40.09 kuzey enlemleri ve 26.28 - 26.28 doğu boylamları arasındadır.

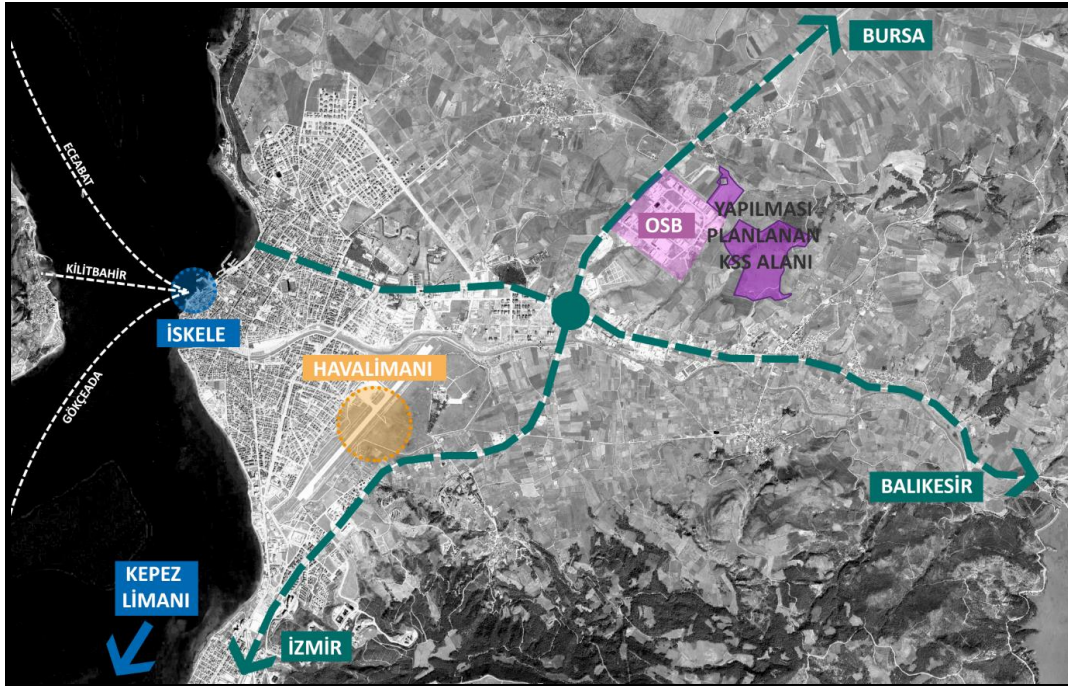




Harita 3. Planlama Alanının Yakın Çevre Uydu Görüntüsü

2.2. ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Söz konusu planlama alanı mevcut Organize Sanayi Bölgesi'nin doğusunda kalmaktadır. Çanakkale - Balıkesir Yolundan ve Çanakkale - Bursa Yolundan direkt bağlantısı bulunmamaktadır. Söz konusu alana erişim, tali yollar (toprak yol, stabilize yol) ile sağlanmaktadır.



Harita 4. Planlama Alanı ve Çevresine Yönelik Ulaşım Şeması

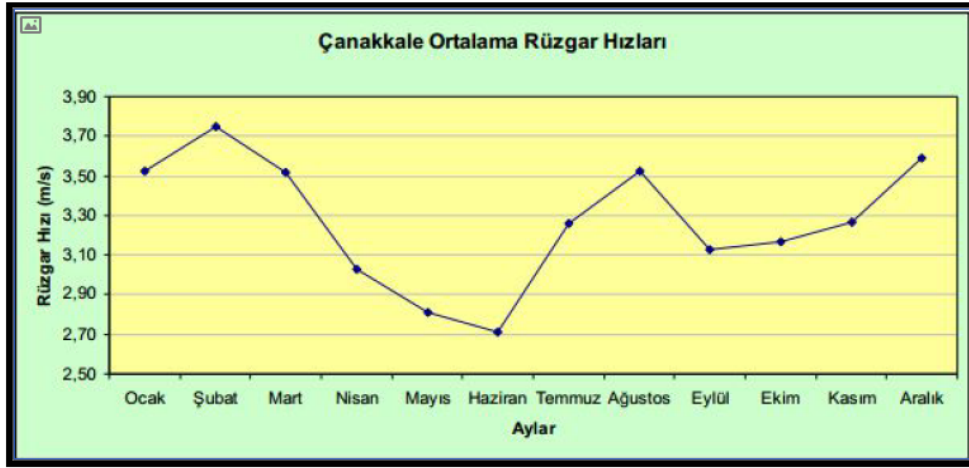
2.3.2. İKLİM

Planlama alanı, iklim bölgelerinden Marmara İklim bölgesi içerisinde kalmaktadır. Yazları sıcak ve kurak, kış ayları ılık ve yağışlı geçmektedir. Yağışlar, sonbaharda etkili olurken, ilkbaharda bir ölçü daha azdır. Çanakkale ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 14,6 derece, yıllık ortalama yağış miktarı 659 mm dir.

Sayfa | 8

2.3.3. RÜZGAR

Kışın en belirgin özelliği kuzeyden gelen sert poyraz rüzgârıdır. Kışın soğukluğa neden olmakta, yazın ise serinletici etkiye sahiptir. Yine bir diğer hâkim rüzgâr lodos güney sektörlü rüzgâr olup özellikle kış mevsiminde sıcaklığı artırmaktadır.



Harita 6. Çanakkale Ortalama Rüzgar Hızları Grafiği

2.3.4. AKARSULAR, TAŞKIN ALANLAR, SULAMA ALANLARI

Planlama alanı, herhangi bir sulama projesinde, içme suyu temini amaçlı göl ve baraj sularının su toplama havzası içinde yer almamaktadır. Planlama alanı içerisinde nitelikli her mevsim aktif nehir ve dere yer almamaktadır. Planlama alanı içerisinde irili ufalı kuru dereler yer almaktadır.

2.3.5. EŞ YÜKSELTİ VE EĞİM ANALİZİ

Planlama bölgesi hareketli bir topoğrafyaya sahip olup tepelikler, düzlükler ve vadilerden oluşmaktadır. Ortalama eğim %10 ile %20 arasında değişmektedir. Planlama alanının deniz seviyesinden en yüksek kotu +125.00 mt olup en düşük kotu +71.00 mt'dir.

2.4. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama alanı ve çevresinde yapı yasaklı alan statüsüne sahip bir alan bulunmamaktadır. İlgilisince hazırlatılan "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nun onaylanmasından sonra yerleşime uygun alanlar tespit edilecek olup alt ölçekli planlar hazırlanırken bu raporda belirtilen kriterlere uyulacaktır.

Sayfa | 9

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı ve yakın çevresi incelendiğinde, planlama alanı içerisinde herhangi bir yapılaşma olmayıp boş arazilerden oluştuğu görülecektir. Planlama alanın doğu tarafında Işıklar köyü yapıları yer almakta olup batısında Çanakkale Organize Sanayi Bölgesi yapıları bulunmaktadır. Ayrıca planlama alanın kuzey batısında Çanakale – İzmir Otoyoluna cepheli eğitim yapıları yer almaktadır.

2.6. TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanına erişim otoyollar ile sağlanmakta olup 1.27 km batısından Çanakkale-İzmir Otoyolu (D- 200 otoyolu) geçmektedir, 1.65 km güneyinden Çanakkale-Çan – Balıkesir Yolu geçmektedir. 3 km güney batısından Çanakkale merkez yolu (Piri Reis Caddesi) geçmektedir. Planlama alanın çevresi stabilize köy yolları ile çevrilidir. Direk erişim köy yolları ile sağlanmaktadır. Planlama alanın içerisinde kuzey-güney doğrultusunda enerji iletim hattı geçmektedir. Batı ucunda ise yaklaşık 325 m² büyüklüğünde su deposu bulunmaktadır.

2.7. ÖZEL KANUNLARA TABİ VE KORUNAN ALANLAR

Planlama alanı içerisinde; 2872 sayılı Çevre Kanunu, "Özel Çevre Koruma Bölgeleri" başlığında tanımlanmış alan ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'na giren, "Milli Parklar", "Tabiatı Koruma Alanları" , "Tabiat Anıtları", "Tabiat Parkları" maddesi altında yer alan özellikte herhangi bir alan bulunmamaktadır. Bunlara ilaveten Biyogenetik Rezerv Alanları, Biyosfer Rezervleri, Özel Koruma Alanları ve Turizm Alanları yer almamaktadır.

Planlama alanında yapılacak çalışmalarda her hangi bir tarihi, arkeolojik ve kültürel bir eserin çıkması durumunda 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında yetkili merciler bilgilendirilecek ve gerekli tedbirler alınacaktır.

2.8. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanına dair 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Halihazır harita üretimi devam etmekte olup kısa sürede güncel halihazır haritalar üretilerek Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü onayına sunulacaktır.

Sayfa | 10

2.9. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET BİLGİLERİ

Söz konusu planlama alanı, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Işıklar köyünde yer almakta olup, planlama alanı içerisinde yer alan parseller aşağıdaki tabloda verilmektedir. Aşağıdaki tabloda, söz konusu planlama alanı içerisinde yer alan ve hazine mülkiyetinde olan parseller ve büyüklükleri verilmiştir. Söz konusu parseller “Mera” vasfında olup maliye hazinesi mülkiyetindedir.

Tablo 1. Söz Konusu Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Parseller ve Planlanan Alanları

Yeni Ada/Parsel No	Eski Parsel No	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	MALİK	NİTELİK
107/3	1099	95.081,91	Maliye Hazinesi	Mera
107/4	695	18.949,62	Maliye Hazinesi	Mera
148/203	1101	564.213,69	Maliye Hazinesi	Mera
148/204	618	8.319,44	Köy Tüzel Kişiliği	Tarla
TOPLAM ALAN		686.564,66		

3. MERİ PLAN BİLGİLERİ

3.1.1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

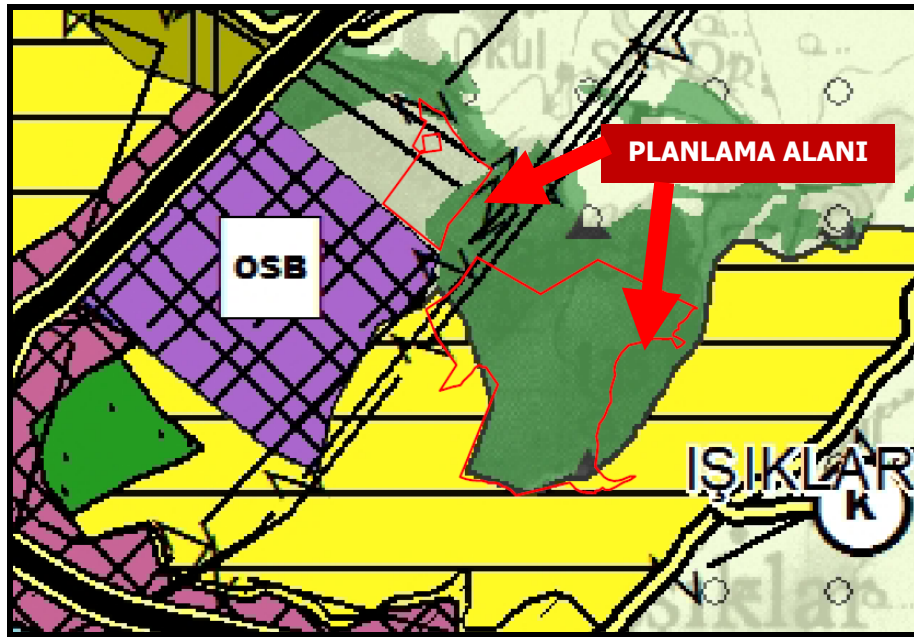
Planlama Alanı 20.08.2014 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı’nda yer almaktadır. Meri planda söz konusu planlama alanı **Kısmen Tarım Alanı, Kısmen Orman Alanı, az bir kısmının ise Kentsel Gelişme Alanı** lejantında yer almaktadır. (Harita-6)

1/100.000 ölçekli Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı’nda;

- **Kentsel Gelişme Alanları:** Bu planın hedef yılına ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre belirlenen kentsel yerleşim amaçlı kullanım alanlardır.

- **Tarım Alanları:** 5403 sayılı kanun kapsamında toprak, topografya ve diğer iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, islah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen alanlardır.
- **Orman Alanları:** 6831 sayılı orman kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek alanlardır. Bulundukları yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak Orman Genel Müdürlüğü'nce ağaçlandırılması projelendirilen alanlar da bu kapsamdadır. şeklinde tanımlanmaktadır.

Sayfa | 11



Harita 7. 1/100.000 Ölçekli Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

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



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

DOĞUKAN / BHA
İŞ ORTAKLIĞI



Sayfa | 12

Harita 8. 1/100.000 Ölçekli Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Merkez ilçesi, Işıklar Köyü, 148 ada 203 parsel (eski 1101 parsel), 148 ada 204 parsel (eski 618 parsel), 107 ada 4 parsel (eski 695 parsel) ve 107 ada 3 parsel (eski 1099 parsel) nolu parseller üzerinde Çanakkale Küçük Sanayi Sitesi Kooperatifi tarafından tesisi düşünülen "Küçük Sanayi Sitesi" alanı dâhilinde tesisin kurulacağı alana ilişkin kararların oluşturulması, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında bölgede kurulacak tesisin sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda oluşmasına imkân sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

Sayfa | 13

Çanakkale ilinin merkez ve çevre ilçelerindeki bulunan küçük sanayi alanları kent içerisinde dağınık halde bulunmaktadır. Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Işıklar Köyü sınırları içerisinde belirlenen alanda yapılacak plan değişikliği ile küçük sanayi sitelerinin bir araya toplanması planlanmaktadır.

Planlanan Küçük Sanayi Sitesi, Çanakkale Organize Sanayi Sitesinin doğu tarafında yapılacak olup Çanakkale-Balıkesir Yoluyla ve Çanakkale-Bursa Yoluyla bağlantılı olacaktır. Kent merkezine yakın olması nedeniyle istihdam edilecek nüfusun ulaşım kolaylığı sağlanacaktır.

Küçük Sanayi Sitesi içerisinde; ticari birimler, sağlık tesisi (sağlık ocağı), eğitim tesisi (çıraklık okulları), dini tesis, yönetim binaları, yeşil alan, otopark alanları, açık ve kapalı spor alanları, konaklama tesisleri (misafirhane, otel) gibi birimlere yer verilmesi planlanmaktadır. Küçük Sanayi Sitesi içindeki eğitim tesisleri ile nitelikli işgücü oranı arttırılacaktır. Planlanan Küçük Sanayi Sitesi ile birlikte daha yaşanabilir bir çalışma ortamı sağlanacaktır. Kent içerisinde yerleşik alanda sıkışık kalan küçük sanayi tesislerinin kentsel yerleşik alan dışına taşınmasıyla üretim kalitesi artacak, iş maliyetleri düşecek, rekabet verimliliği sağlanacaktır. Alt yapı hizmetleriyle birlikte daha kaliteli ve konforlu bir çalışma ortamı oluşturulacaktır.

Planlama alanını oluşturan taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmamaktadır. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ise plan kararları küçük sanayi sitesi yapımına uygun olmadığından dolayı söz konusu taşınmazlar üzerinde "Küçük Sanayi Sitesi" yapılmasına imkân verilmemektedir. Bu nedenden dolayı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği yapımı gereği doğmuştur.

Söz konusu 1/100.000 ölçekli plan değişikliğiyle, küçük sanayi sitesi yapılacak olan alan "Kentsel Servis Alanı" olarak belirlenmiştir. Kentsel servis alanları içerisinde küçük sanayi siteleride yapılabilmektedir.

- **"Kentsel Servis Alanları:** İçerisinde belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, toplu işyeri, küçük sanayi sitesi alanı yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır." şeklinde tanımlanmaktadır.

UPMD ULAŖTIRMA PLANLAMA MİMARLIK DANIŖMANLIK TİC. LTD. ŖT
Osmanađa Mah. Çuhadarađa Sok. No:9 / 3 Tel: (0216) 449 98 46 Fax: (0216) 449 98 37 Kadıköy-İSTANBUL
upmdproje@gmail.com