

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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

“8.20.1.6.”, “8.28.9.5”, “7.47.”
NOLU PLAN HÜKÜMLERİ
DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI:

Çanakkale Valiliği (Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü) tarafından; 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının “8.20.1.6.” nolu hükmünde tanımlanan soğuk hava deposu yapılacak parselin en az 5000 m² büyüklüğe sahip olması gerekliliğinin yerinde bir uygulama olduğu, ancak maksimum emsalin (inşaat alanı) %10 oranında olmasının soğuk hava deposu yatırımlarını büyük ölçüde engellediği, teknik olarak bir soğuk hava deposunun verimli olarak faaliyet gösterebilmesi, tüm ihtiyaçlara cevap verebilmesi ve üreticilerin depolama maliyetlerini minimumda tutabilmesi için 2.000 m² ve üzerinde alana sahip olması gerektiği, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında marjinal tarım arazilerinde bitkisel ve hayvansal ürünlerin sağlıklı bir şekilde muhafazası için yapılacak soğuk hava depolarında uygulanan %10 emsal oranının en az % 20’ye çıkarılması ve parselin tamamı için toplam inşaat alanı sınırlamasının (2000m²) kaldırılması gerektiği ve bu sayede İlin ihtiyaç duyduğu tarımsal ürünün depolanacağı büyük çaplı soğuk hava depolarının yapılmasının önünün açılacağı ifade edilmiştir.

Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından ise; Afetlerde yerleşim alanlarına ilişkin 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı çalışması yapılmadan önce 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planlarında değişiklik yapılmasının gerektiği ve bu durumun kalıcı konut yapımı sürecini uzatarak, afetzedelerin mağduriyetine sebebiyet verdiği, bu nedenle yürürlükte bulunan çevre düzeni planlarının plan notlarına afetlerde yerleşim alanlarına ilişkin genel bir plan hükmü konulmasının kalıcı konut yapım sürecini kısaltacağı ve afetzedelerin mağduriyetini en kısa sürede çözeceği ifade edilmiştir.

Bununla birlikte Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi içerisinde yer alan sit alanlarında sit ilanı, sit statüsü değişikliği veya sit statüsünün kaldırılması durumlarında gerçekleştirilecek uygulamaların daha sağlıklı biçimde yürütülmesi amacıyla Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın “8.28.9.5.Bu plan kapsamındaki doğal, tarihi, kentsel, arkeolojik sit alanlarında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili yönetmelikleri uyarınca hazırlanan bilimsel araştırma raporuna uygun olarak sit statüsünde değişiklik olması durumunda, koruma statüsü değişen alanların; belirlenen yeni statüsü dikkate alınarak, ilgili Koruma Bölge Kurulu veya Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez ve Bölge Komisyonu tarafından alınan kararlar, ilke kararları ve bu planın ilke ve esasları çerçevesinde bu planda değişikliğe gerek olmaksızın koruma amaçlı imar planları hazırlanarak onaylanabilir.” uygulama hükmünün yeniden düzenlenmesi ihtiyacı doğmuştur.

2. “BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”, “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)”nın amaç, ilke ve stratejileri ile ilgili kurum görüşleri çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda;

-1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” plan hükümlerinin “8.20.Tarım Alanları” başlığı altında 8.20.1.6. maddesinde yer alan;

“Soğuk hava depoları yapılacak parsellerin ise en az 5000 m² büyüklüğe sahip olmaları gerekmekte olup maks. Emsal= 0.10’dur. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı 2000 m²’yi geçemez.” hükmü,

“Soğuk hava depoları yapılacak parsellerde maks. emsal= 0.20 olup parselin büyüklüğü ve toplam inşaat alanı projesine göre Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü tarafından belirlenir.” şeklinde düzenlenmiş,

-“7.Genel Hükümler” başlığı altına;

“7.47.Bu plan kapsamındaki alanlarda, 7269 sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun” uyarınca hak sahibi afetzede ailelere kalıcı konut yapılması amacıyla AFAD tarafından “Afetzede Yerleşim Alanı” olarak belirlenen alanlarda yapılacak alt ölçekli planlar; bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri, nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilerek, bu planda değişiklik yapılmaksızın onaylanabilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.” hükmü ilave edilmiş,

-“8.Özel Hükümler”-“8.28.9.Sit Alanları” başlığı altında 8.28.9.5 numaralı maddede yer alan hükümler ;

“8.28.9.5. Sit ilan edilen, statüsünde değişiklik yapılan veya statüsü kaldırılan sit alanlarında aşağıdaki plan hükümleri doğrultusunda işlem tesis edilir.

8.28.9.5.1. Bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planı, mevzi imar planı bulunan alanların sit alanı ilan edilmesi durumunda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili yönetmelikleri ile ilke kararları ve yeni koruma statüleri doğrultusunda, sit alanı ilanı öncesinde onaylanan imar planlarındaki kararların incelenerek ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, mevzuat gereği yapılması gerekli olan koruma amaçlı imar planları, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir.

8.28.9.5.2. Bu planın onayından önce mevzuatına uygun olarak onaylanmış imar planı, mevzii imar planı varken, sonrasında sit ilan edilen alanların koruma statüsünün kaldırılması durumunda, sit alanı ilanından önce onaylanan imar planlarındaki kararlar incelenerek mevzuat gereği zorunlu olan imar planına ilişkin düzenlemeler, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın alt ölçekli planlar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde ilgili idaresince onaylanabilir.

8.28.9.5.3. Onaylı koruma amaçlı imar planı bulunan sit alanlarında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili yönetmelikleri uyarınca hazırlanan bilimsel araştırma raporu sonucuna göre koruma statüsünde değişiklik olması durumunda, bu alanlara ilişkin koruma amaçlı imar planlarına ilişkin değişiklikler, belirlenen yeni statü dikkate alınarak bu planda değişikliğe gerek olmaksızın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, ilgili yönetmelikler ve ilke kararları gereğince onaylanabilir.”
şeklinde düzenlenmiştir.