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

2021

İÇİNDEKİLER

- 1. GİRİŞ**
- 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MEVCUT DURUM ANALİZİ**
 - 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU**
 - 2.2. ULAŞIM İLİŞKİLERİ**
 - 2.3. FİZİKSEL YAPI**
 - 2.3.1. DEPREMSELLİK**
 - 2.3.2. İKLİM**
 - 2.3.3. RÜZGAR**
 - 2.3.4. AKARSULAR, TAŞKIN ALANLAR, SULAMA ALANLARI**
 - 2.3.5. EŞ YÜKSELTİ VE EĞİM ANALİZİ**
 - 2.4. YAPI YASAKLI ALANLAR**
 - 2.5. ARAZİ KULLANIMI**
 - 2.6. TEKNİK ALTYAPI ALANI**
 - 2.7. ÖZEL KANUNLARA TABİ VE KORUNAN ALANLAR**
 - 2.8. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ**
 - 2.9. YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ**
 - 2.10. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET BİLGİLERİ**
- 3. MERİ PLAN BİLGİLERİ**
 - 3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**
- 4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ**
- 5. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ**

HARİTA LİSTESİ

Harita 1. Planlama Alanının İli İçindeki Konumu.....	4
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. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi.....	10
Harita 7. Mülkiyet Dağılımı Haritası.....	12
Harita 8. 1/100.000 Ölçekli Balıkesir – Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı....	13
Harita 9. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	17

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1. 1975-2006 Yıllarına ait Çanakkale Kentinde Ortalama Rüzgar Hızı (m/s).....	8
--	---

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı.....	12
---------------------------------	----

1. GİRİŞ

Planlama Alanı, Çanakkale İli, Merkez İlçe, İsmetpaşa Mahallesi içerisinde yer alan kuzeyde Pirireis caddesi, batıda Ahi Evren Caddesi ve Troya Caddesi, doğuda Bursa Caddesi ve güneyde Metin Oktay Caddesi ile sınırlı, mevcut küçük sanayi kooperatifinin ve eski Trutaş ve Sümerbank fabrika sahaları ile hurdacılık faaliyetlerinin yürütüldüğü bölgeyi kapsamaktadır.

Alanın çevresinde yerleşim birimi olarak, doğusunda ve batısında ‘Ticaret +Konut Alanları ve ‘Konut Alanları’ bulunmakta olup, bölge Çanakkale Kent merkezinin kentsel bir parçasını oluşturmaktadır.

Söz konusu bölgedeki Küçük Sanayi Sitesi yönetim kurulunca yapılan başvuru sonrasında başlatılan çalışma kapsamında; mevcut durumda kısmen küçük sanayi ve sanayi, kısmen orta yoğun konut alanı olarak planlı alanda kentin gelişme potansiyeli göz önüne alındığında, kent merkezine yakın konumda ve konut alanları arasına sıkışıp kalmış olan sanayi alanlarının yenilenmesi, kent merkezinden uzaklaştırılarak daha nitelikli ve altyapısı tamamlanmış alanlara taşınması ve kent dinamiğine kazandırılması amacıyla; planlama alanına ilişkin üst ve alt ölçekli planlar incelenmiş ve analiz ve sentez çalışmaları yapılmıştır. Yapılan çalışmalardan sonra, kentsel alana verdiği olumsuz koşulların ortadan kaldırılması amacı ile kent merkezinde sıkışıp kalan küçük sanayi sitelerinin kent dışına daha nitelikli ve altyapısı tamamlanmış alanlara taşınması ve söz konusu alanın kent merkezine ve kent kimliğine entegre, yaşanabilir, sağlıklı, güvenli, modern ve ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarını bünyesinde barındıran, kente hizmet eden bir yaşam alanı oluşturulması hedeflenmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MEVCUT DURUM ANALİZİ

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Çanakkale İli; Türkiye'nin kuzeybatısındaki Biga Yarımadası ile Balkan Yarımadasının Doğu Trakya bölgesine bağlanmış Gelibolu Yarımadası toprakları üzerinde bulunan bir ildir. Çanakkale İl'inin büyük bir bölümü Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, Edremit Körfezi kıyısında, küçük bir bölümü de Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. İl toprakları; Gelibolu Yarımadası'nda kuzeyden Korudağı, batıdan Saroz Körfezi ve Ege Denizi, güneyden Ege Denizi, Kuzeyden Marmara Denizi, doğudan ise Kazdağları ve uzantıları ile çevrilidir.

Plan değişikliğine konu alan, Çanakkale İli, Merkez İlçe, İsmetpaşa Mahallesi Küçük Sanayi Alanı Mevkiinde, mevcut Küçük Sanayi Kooperatifinin eski Turtuş ve Sümerbank fabrika sahaları ile hurdacılık faaliyetlerinin yürütüldüğü bölgeyi kapsamakta olup, kuzeyde Piri Reis Caddesi, batıda Ahi Evren Caddesi ve Troya Caddesi, doğuda Bursa Caddesi ve güneyde Metin Oktay Caddesi ile sınırlı alandır.

Alanın kent merkezine uzaklığı 2,1 km.dir. 40.08 - 40.08 kuzey enlemleri ve 26.26 - 26.26 doğu boylamları arasındadır.



Harita1: Planlama Alanının İli İçindeki Konumu



Harita 2: Planlama Alanının İlçesi İçindeki Konumu



Harita 3: Planlama Alanının yakın çevre uydu görüntüsü

2.2. ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Söz konusu planlama alanı, kentin ana ulaşım akslarından Piri Reis Caddesi ve Troya Caddesi gibi önemli ulaşım bağlantılarının kesişiminde konumlanmakta olup, Sarıçay'a da cepheli konumdadır. Konumu itibari ile kent merkezine ve kentin önemli kültürel, sosyal donatı alanlarına yakınlığı söz konusudur.



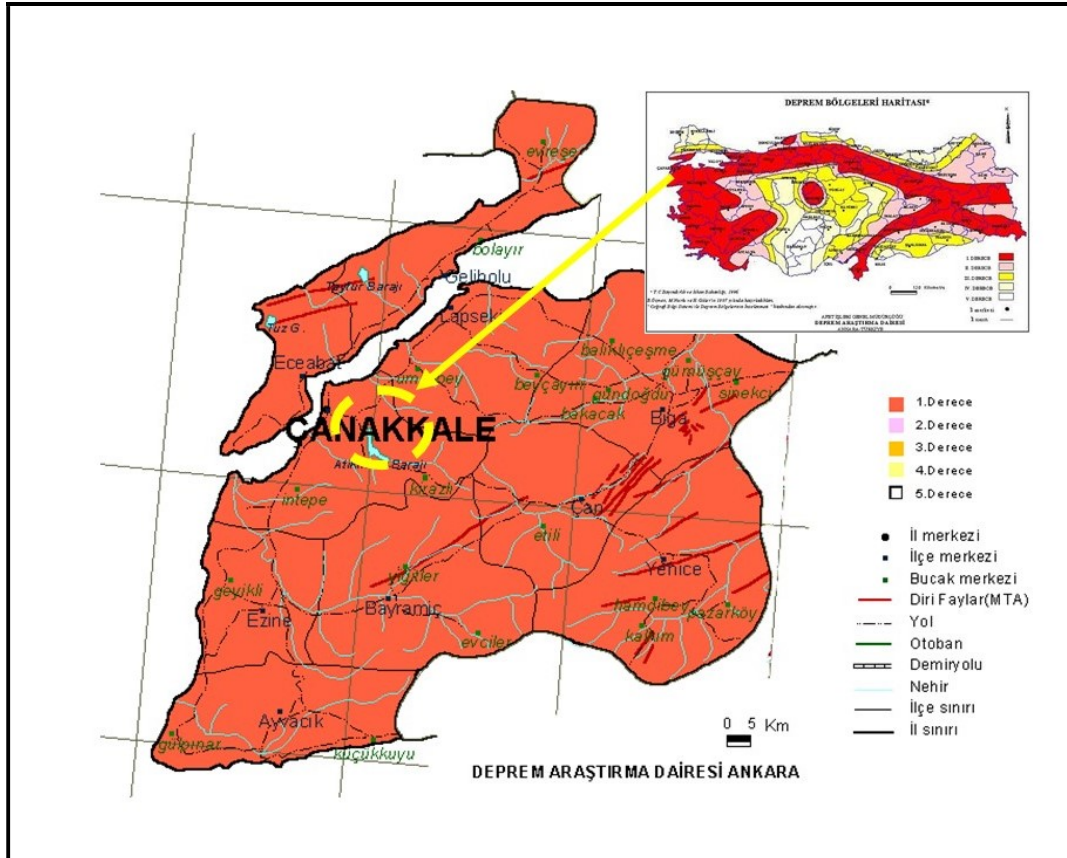
Harita 4: Planlama Alanı ve Çevresine Yönelik Ulaşım Şeması

2.3. FİZİKSEL YAPI

Planlama alanı, Çanakkale İli, Merkez İlçe, İsmetpaşa Mahallesi içerisinde yer almakta, çevresinde yerleşim birimi olarak, doğusunda ve batısında ‘Ticaret +Konut Alanları’ ve ‘Konut Alanları’ bulunmakta olup, bölge Çanakkale merkezinin kentsel bir parçasını oluşturmaktadır.

2.3.1. DEPREMSELLİK

Planlama alanı; Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih 96/8109 sayılı kararı gereğince yürürlüğe giren Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nün hazırlamış olduğu ‘Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası’na göre, Marmara çevresinde aktif fayların bulunması nedeniyle, Çanakkale İli 1. Derece Deprem Kuşağı içinde yer almaktadır. Bu nedenle, yapıların yapımı esnasında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik esaslarına uyulması gerekir.

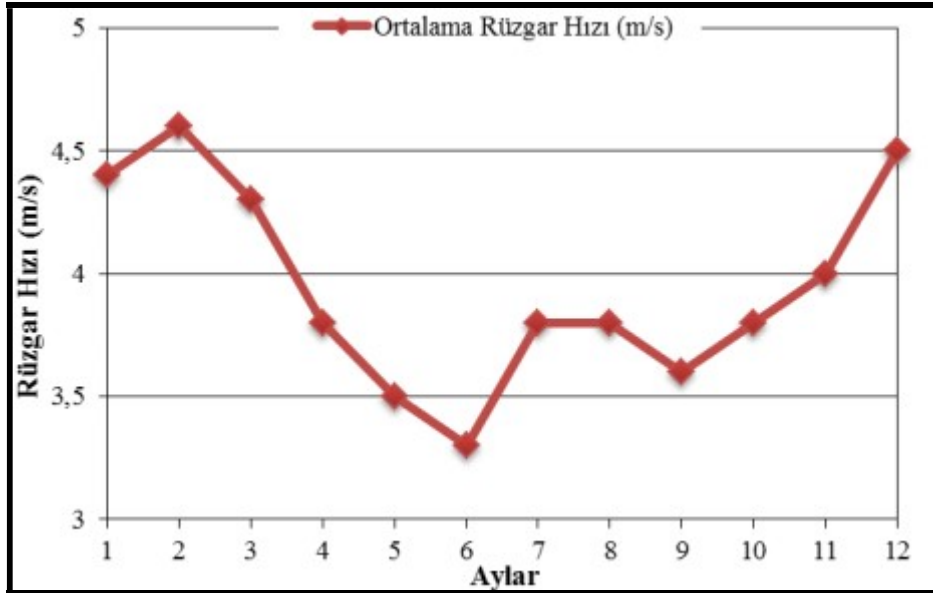


2.3.2. İKLİM

Çanakkale İlinde Akdeniz ve Karadeniz iklimlerinin geçiş iklimi hüküm sürmektedir. Turizm sezonunda iklim muhtedil olup deniz suyu sıcaklığı Temmuz ve Ağustos aylarında maksimum seviyeye çıkmaktadır. Günlük hava sıcaklıkları sezonda maksimum 35 °C ve minimum 25°C olmaktadır. Yağmurlar genelde Sonbaharda biraz fazla, İlkbaharda ise daha azdır. Kışın en belirgin özelliği kuzeyden gelen sert rüzgarlardır. Yaz ve Sonbaharda bölgeye Akdeniz İklimi hakim olur.

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.



Grafik 1: 1975-2006 Yıllarına ait Çanakkale Kentinde Ortalama Rüzgar Hızı (m/s)

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 Çanakkale'nin tek daimi akarsuyu ve en önemli su varlığı olan Çanakkale kentinde rekreasyon, tarım ve yerleşim açısından önemli bir yer tutan Sarıçayın kuzeyinde konumlanmaktadır.

2.3.5. EŞ YÜKSELTİ VE EĞİM ANALİZİ

Planlama bölgesi, kent merkezinde yer almakta, ortalama eğim %0 ile %10 arasında değişmektedir. Planlama alanının deniz seviyesinden en yüksek kotu +12 mt olup en düşük kotu +3 mt dir.

2.4. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama Alanı içerisinde yapı yasaklı alan statüsüne sahip bir alan bulunmamaktadır. Planlama alanının İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik etüd raporu 22.11.2013 tarihinde onanmış olup bu raporda belirtilen kriterlere uygun uygulama yapılacaktır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama Alanı incelendiğinde; içerisinde hurdacılık faaliyetlerinin yürütüldüğü tek katlı yapılar, sanayi alanlarının bulunduğu kısımda kullanılmayan eski fabrika yapıları, hizmet binaları ve konut alanları bulunmaktadır. Söz konusu planlama alanın çevresi yerleşim alanları ile kaplıdır.

2.6. TEKNİK ALTYAPI ALANI

Planlama Alanına erişim otoyollar ile sağlanmakta ve çevresinden kentin ana ulaşım aksları olan caddeler geçmektedir. Kuzeyinden Pirireis caddesi, batısından Ahievren Caddesi ve Troya Caddesi, doğuda Bursa caddesi ve güneyde Metin Oktay Caddesi ile sınırlıdır. Planlama alanı mevcutta yerleşik alan içerisinde bulunmakta olup altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

2.7. ÖZEL KANUNLARA TABİ VE KORUNAN ALANLAR

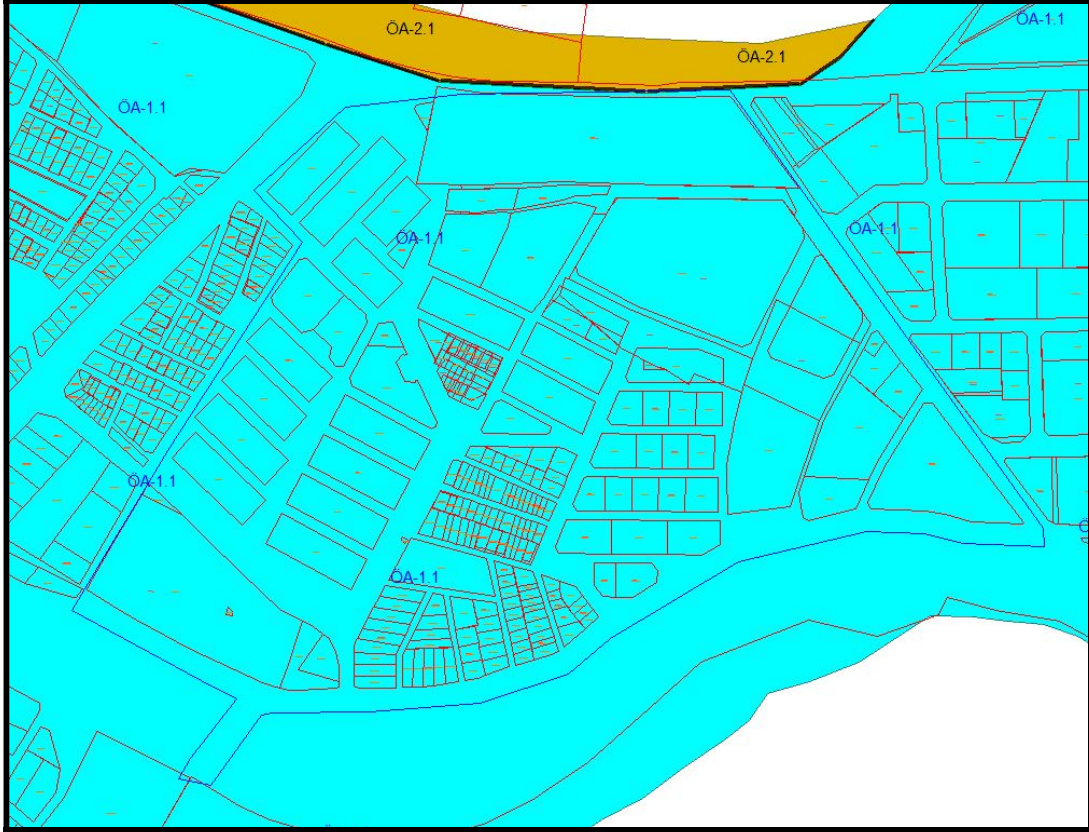
Planlama Alanı içerisinde; 2872 sayılı Çevre Kanunu, ‘Özel Çevre Koruma Bölgeleri’ başlığında tanımlanmış alan ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu’na giren, ‘Milli Parklar’, ‘Tabiatı Koruma Alanları’, ‘Tabiat Anıtları’, ‘Tabiat Parkları’ maddesi altında yer alan özellikte herhangi bir alan bulunmamaktadır.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

2.8. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Çanakkale Merkeze ait ITRF 96 Koordinat Sisteminde ve 2005.0 Epoğunda Güneş Harita İnş. Taah. Ltd. Şti. tarafından yapılan 1/5000 Ölçekli ve 1/1000 Ölçekli halihazır haritalar idaremiz tarafından kontrol edilip 26.12.2018 tarihinde onaylanmıştır.

2.9. YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Çanakkale Belediyesi Sınırları içerisindeki 73 adet 1/1000 ve 9 adet 1/5000 ölçekli Halihazır paftalardaki alana ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik etüd raporu 22.11.2013 tarihinde onanmıştır.



Harita 6: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

22.11.2013 tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu'na göre, söz konusu planlama bölgesi (Ö.A.1.1)Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar içerisinde kalmaktadır.

Belediye sınırları içerisinde kalan söz konusu planlama bölgesi (Ö.A.1.1)Sıvılaşma Tehlikesi açısından önemli alanlar içerisinde kalmaktadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında belirtildiği üzere;

Jeolojik jeoteknik etüd raporuna istinaden;

4.1 Önemli Alan 1.1: sıvılaşma tehlikesi açısından önemli alan sınırları: kuzeyde 18 Mart Üniversitesi Eğitim Fakültesi ile güneyde kipa, batıda kordon boyu ile doğuda Çanakkale-İzmir Karayolu arasında kalan İsmetpaşa, Kemalpaşa, Namıkkemal, Fevzipaşa

mahallelerinin tamamı, Barbaros Mahallesi Çanakkale-İzmir Karayolunun doğusu hariç tamamı ve Cevatpaşa Mahallesi'nin bir bölümünü ile Esenler Mahallesi'nde Ahmet Priştina Caddesi civarını kapsamaktadır.

4.2 Çanakkale Belediyesi sınırlarını içeren imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu yerleşime uygunluk haritasına göre Önlemler Alan 1.1 olarak gösterilen bölgelerde zemin ve temel etüdü raporları ile birlikte geoteknik raporda hazırlanacak ve hazırlanacak geoteknik raporuna istinaden, bir zemin iyileştirme çalışması yapılması öngörülür ise yapılacak iyileştirmenin projelendirilerek yapılması zorunludur. Önlemler alan 1.1 dışında kalan alanlarda ise zemin etüt raporuna uygun çalışmalar yapılacaktır. Zemin iyileştirme projesi inşaat ruhsat dosyası ile birlikte sunulacaktır. Önlemler alan 2.1 olarak gösterilen bölgelerde ise yapılacak olan kazı işlemlerinin destekli olarak yapılması gerekmektedir.

4.3 zemin iyileştirme projesi, ruhsat dosyasında bulunacak olan geoteknik etüt raporu gereklerine göre hazırlanacaktır. Geoteknik etüt raporuna esas zemin etüt raporları hakkında ek inceleme istemeye idare yetkilidir.

4.4 4708 sayılı yapı denetim kanunu ve uygulama yönetmelikleri çerçevesinde ilgili yapı denetim şirketi sorumluluğunda zemin iyileştirme projesi hazırlanacak ve yapı denetim şirketi bu projenin de ilgili kanunun 2. Ve 3. Maddesine göre sorumlu olacaktır. Belediye tarafından yapı denetim şirketince yapılan müracaata göre gerekli değerlendirme yapılarak izin verilecektir.

4.5 zemin iyileştirme yönteminin belediye'den alınan izne uygun olarak, projesine göre yapıldığına ilişkin inşaat ruhsatı alınması öncesinde belediye'ye uygunluk raporunun ve eklerinin yapı denetim kuruluşunca sunulması gereklidir. Uygunluk raporu ve ekleri belediye tarafından onaylanır.

4.6 zemin iyileştirme projesi tamamlandıktan sonra belediye'den inşaat ruhsatı alınacaktır. Zemin iyileştirmesi yapmayan parsellere inşaat ruhsatı verilmeyecektir. Zemin iyileştirme projesi hazırlanan ruhsat başvurularında idare olanakları ölçüsünde öncelik tanıyacaktır.

4.7 bitişik nizam parsellerde zemin iyileştirme çalışması birden fazla parseli kapsayacak şekilde de yapılabilir. Bu durumda zemine uygun iyileştirme yönteminin tüm parsellerde ortak raporlar doğrultusunda birlikte projelendirilerek yapılması mümkündür. Belirtilen parsellerde ki inşaat faaliyetleri aynı anda başlamak zorunda değildir.

2.10. KADASTRAL DURUM VE MÜLKİYET BİLGİLERİ

Planlama alanı; Çanakkale İli, Merkez İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi içerisinde kalmakta olup çok mülkiyetli yapıya sahiptir. Alan içerisinde bulunan taşınmazlar, Maliye Hazinesi, S.S. Çanakkale Küçük Sanayi Sitesi, Trutaş, Çanakkale Belediyesi, Sümerkent Yapı Kooperatifi, Özel Mülkiyete aittir.

MÜLKİYET	ALAN(M2)	%ORAN
BELEDİYE	58,617.63	18.77
MALİYE	2,549.98	0.82
TRUTAŞ	37,665.18	12.06
S.S KÜÇÜK SANAYİ	13,048.46	4.18
SÜMERBANK	54,685.30	17.51
ÖZEL MÜLKİYET	145,683.55	46.66
TOPLAM	312250.10	

Tablo 1: Mülkiyet Dağılımı

İlimiz, Merkez İlçe, İsmetpaşa Mahallesinde bulunan mülkiyet dağılım haritası aşağıda yer alan planlama bölgesi yaklaşık 43 hektardır. Toplam tapulu alan yüzölçümü 312.250,10 m2 olup, 110.749,90 m2'lik kısmı tapulama dışı alandır.

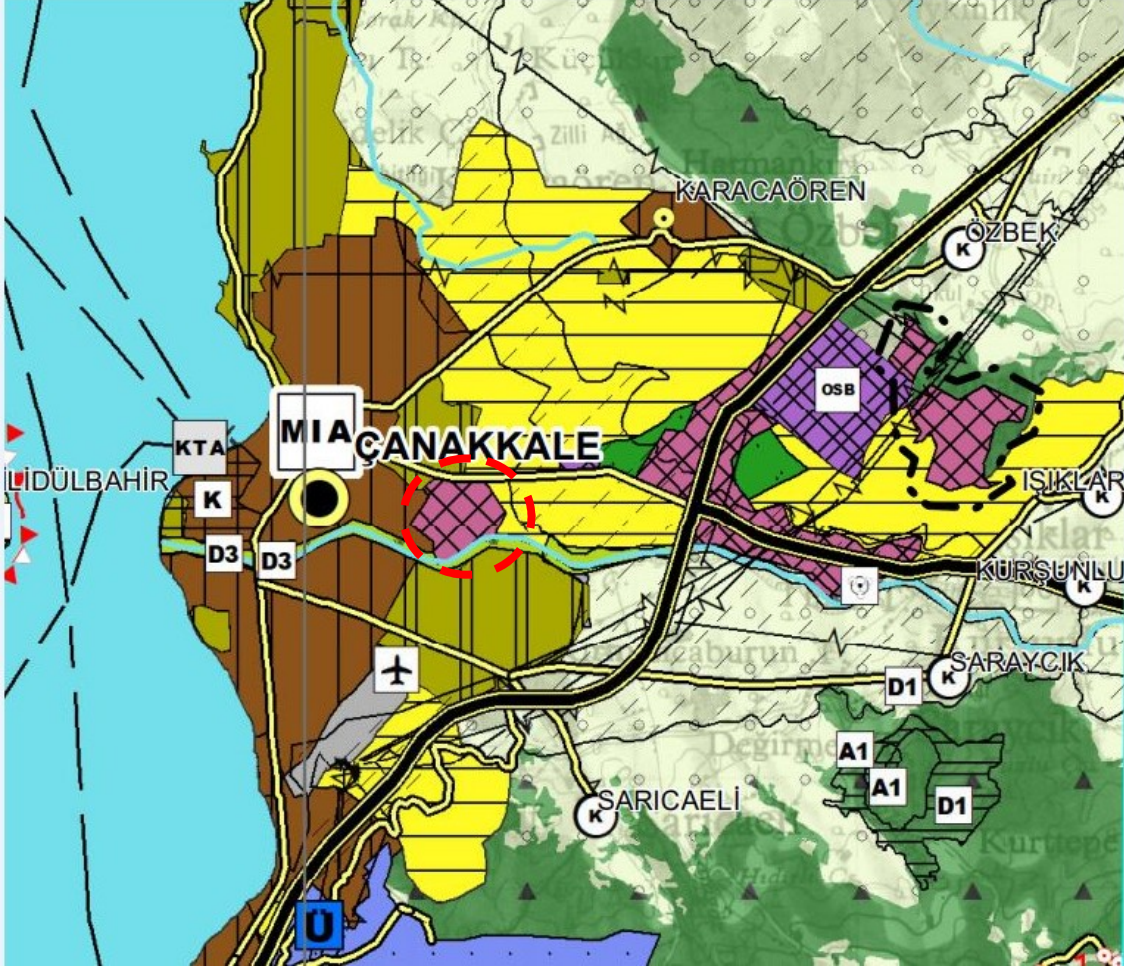


Harita 7: Mülkiyet Dağılım Haritası

3. MERİ PLAN BİLGİLERİ

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı ve yakın çevresi, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu planlama alanı, çevre düzeni planında hakim fonksiyon olarak “Kentsel Servis Alanı”nda kalmaktadır.



Harita 8: Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükümlerinde kentsel yerleşmeler ile ilgili olarak;

“ 4.6 Kentsel Yerleşme Alanları (Meskun ve Gelişme):

Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder.

4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: Büyükşehir ve/veya il, ilçe ve diğer kentsel yerleşimlerin sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış alanlardır.

4.8. Kentsel Gelişme Alanları: Bu planın hedef yılına ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre belirlenen kentsel yerleşim amaçlı kullanım alanlarıdır.”

tanım maddeleri yer almaktadır.

4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale İli, Merkez İlçe, İsmetpaşa Mahallesinde bulunan ve kentin yerleşim alanları içerisinde sıkışıp kalan küçük sanayi alanlarının kent merkezinden uzaklaştırılarak, söz konusu alanlarının işlevlendirilerek yaşanabilir, sağlıklı, güvenli, modern ve ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarını bünyesinde barındıran, kent dinamiğine entegre olmuş, kente hizmet eden mahalle ölçeğinde bir yaşam alanına dönüştürülmesidir.

Planlama çalışmaları kapsamında, planlama alanına ilişkin hazırlanan analiz ve sentez çalışmaları yapılarak mevcut durum irdelenmiştir. Bu çalışmalardan sonra, planın amaç ve hedefleri belirlenecek plan ve hazırlama çalışmalarına geçilmiştir. Planın amacı oluşmuş ve oluşacak çöküntü alanları tespit edildiğinden, ‘Yaşanabilir, sağlıklı, güvenli, modern ve ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarını bünyesinde barındıran, kent dinamiğine entegre olmuş, kente hizmet eden mahalle ölçeğinde bir yaşam alanı oluşturmak’ şeklinde belirlenmiştir.

Planlama Alanı Çanakkale kent merkezinin bitişiğinde yaklaşık 43 hektar büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. Bu alansal büyüklük planlama alanında ‘mahalle’ oluşması için yeterlidir. Mahalle sosyal ve fiziki boyutlarda en küçük yerleşim birimidir. Bu birim doğal ve yapay eşiklerle tanımlanabilen, belirli nüfusu ve büyüklüğü olan kentsel alt bölgedir. Konut işlevinin ağırlık kazandığı bir birim olmasının yanı sıra konutun acil ihtiyacının karşılandığı ekonomik ve sosyal hizmet alanlarını da barındırmaktadır. Mahallelerde yaklaşık 700-1000 hane yaşar ve yaklaşık 3000-5000 nüfusa sahiptir. Mahalle merkezinde eğitim tesisi, dini tesis, sosyal ve kültürel tesis, ticaret alanları, yeşil alanlar bulunur. Planlama alanı bahsedilen kriterleri yerine getirebilecek büyüklüktedir.

Planlama alanının kent merkezine yakınlığı ve ulaşım bağlantıları nedeniyle ticari etkileşimi destekler nitelikte, kent dinamiğine katkıda bulunacak aynı zamanda barındırdığı nüfusa hizmet edebilecek nitelikte olması planlanmaktadır. Söz konusu alan sadece bir konut bölgesi değil, kendi ihtiyaçlarını bünyesinde karşılayan, kente pozitif etki ve fayda sağlayan bir yaşam alanı olması hedeflenmektedir.

Belirtilen hedefler doğrultusunda, 1/100.000 Ölçekli Çevre düzeni Planında ‘Kentsel Servis Alanı’ olarak planlanan alanın, ‘Kentsel Gelişme Alanı’ olarak düzenlenmesi

önerilmektedir. Ayrıca Çanakkale Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 17.08.2020 tarih E.16862 sayılı yazısında Çanakkale ili, Merkez İlçe sınırları içerisinde yer alan kent merkezinde sıkışıp kalan küçük sanayi sitelerinin kent dışına daha nitelikli ve altyapısı tamamlanmış alanlara taşınması amacı ile yapılan Çevre Düzeni Plan değişikliği ile Çanakkale İli, Işıklar Köyü sınırları içinde yer alan 148 ada 203 parsel, 148 ada 204 parsel, 107 ada 4 parsel ve 107 ada 3 parsel nolu taşınmazlar Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP'de 'Kentsel Servis Alanı' olarak düzenlenmiştir. Söz konusu plan değişikliği ile merkezdeki küçük sanayi alanlarının taşınması ile ortaya çıkacak alanların kent kimliğine ve kent merkezine entegre olacak yaşam alanları haline getirilmesinin gerekliliği doğmaktadır. Bu gerekliliğin getirisi olarak da söz konusu planlama alanının 'Kentsel Gelişme Alanı' olarak düzenlenmesi önerilmektedir.

Öneri 05.03.2020 tarih 2020/52 sayılı Belediye Meclis Kararı ile; Çanakkale İli, Merkez İlçe, İsmetpaşa Mahallesi, kuzeyde Pirireis Caddesi, Batıda Ahi Evren Caddesi ve Troya Caddesi, Doğuda Bursa Caddesi ve güneyde Metin Oktay Caddesi ile sınırlı, mevcut Küçük Sanayi Kooperatifinin eski Trutaş ve Sümerbank fabrika sahaları ile hurdacılık faaliyetlerinin yürütüldüğü bölge ile ilgili olarak; 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı tadilatı ile bölgenin 'Kentsel Gelişme Alanı' olmasına ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığına sunulmak üzere 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı tadilat dosyası hazırlanması hususunda idareye verilen yetki doğrultusunda hazırlanmıştır.

5. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Çanakkale Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)'nin 28.12.2020 tarihi ve 30107 sayılı yazı ekinde yer alan Çanakkale Belediye Başkanlığı'nın 27.08.2020 tarihli ve 21990 sayılı yazısı ile Çanakkale İli, Merkez İlçe, İsmetpaşa Mahallesi içerisinde yer alan kuzeyde Piri Reis Caddesi, batıda Ahi Evren Caddesi ve Troya caddesi, doğuda Bursa caddesi ve Güneyde Metin Oktay caddesi ile sınırlı mevcut küçük sanayi kooperatifinin ve eski Trutaş ve Sümerbank Fabrika sahaları ile hurdacılık faaliyetlerinin yürütüldüğü bölgeyi kapsayan alanın Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) "Kentsel Gelişme Alanı" amaçlı düzenlenmesine yönelik plan değişiklik talebi Bakanlığımıza iletilmiştir.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP

amaç, ilke ve plan kararları ile ilgili yazılar ile iletilen bilgi ve belgeler çerçevesinde yapılan incelemeler sonucunda;

-Talep konusu alanın yürürlükte bulunan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli ÇDP’de “Kentsel Servis Alanı” nda kaldığı,

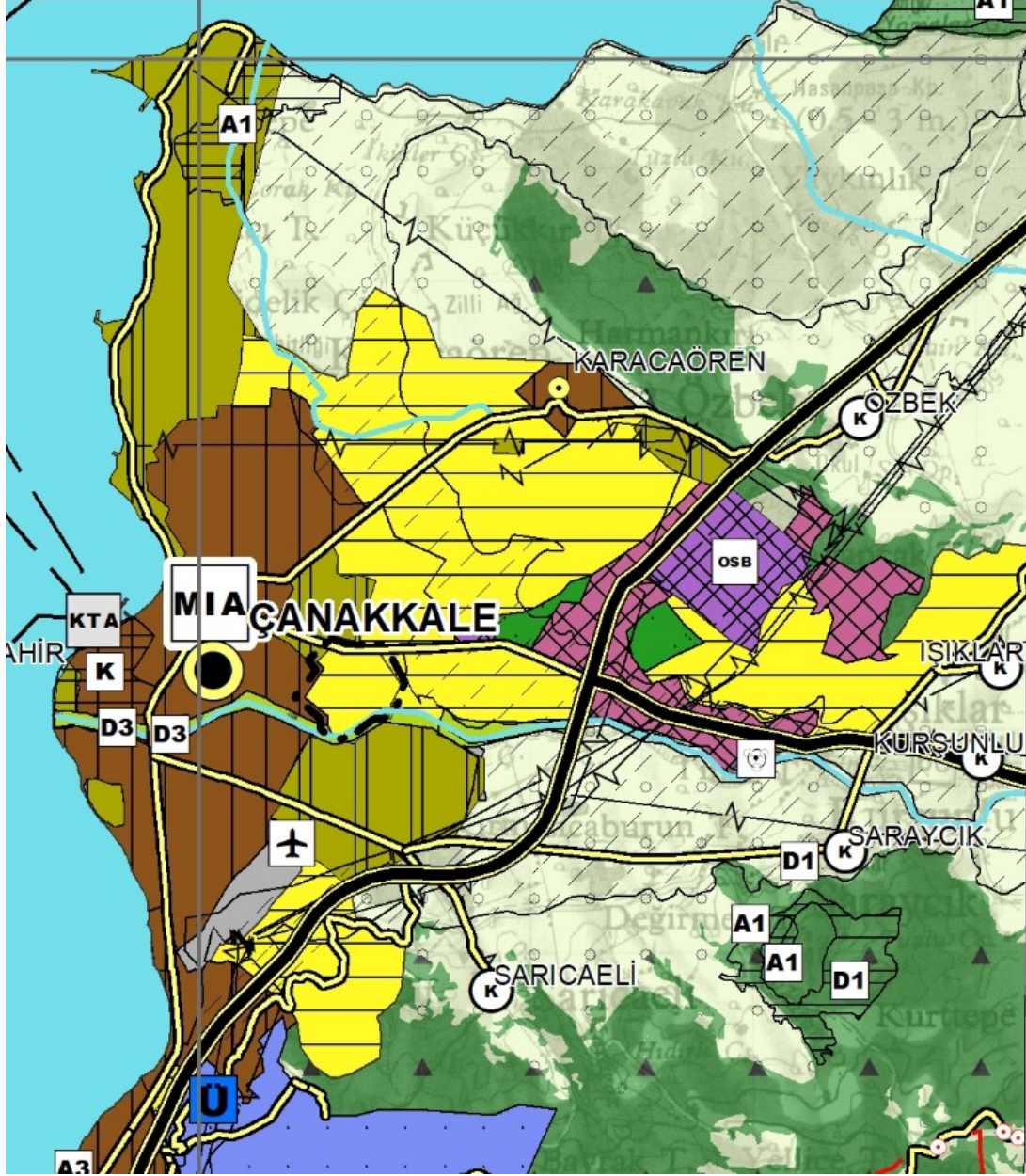
- Alan içerisinde bulunan taşınmazların, Maliye Hazinesi, S.S Çanakkale Küçük Sanayi Sitesi, Trutaş, Çanakkale Belediyesi, Sümerkent Yapı Kooperatifi ve özel mülkiyete ait olduğu;

- Plan değişikliğine konu alanın yaklaşık 43 hektar olduğu;

- Çanakkale Belediye Başkanlığı 27.08.2020 tarihli ve 21990 sayılı yazısı eki 05.03.2020 tarihli ve 2020/52 sayılı meclis kararı ile “Çanakkale İli, Merkez İlçe İsmetpaşa Mahallesi kuzeyde Pirireis Caddesi, batıda Ahi Evren Caddesi ve Troya Caddesi, doğuda Bursa Caddesi ve güneyde Metin Oktay Caddesi ile sınırlı, mevcut Küçük Sanayi Kooperatifinin eski Trutaş ve Sümerbank fabrika sahaları ile hurdacılık faaliyetlerinin yürütüldüğü bölge ile ilgili olarak 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı tadilatı ile bölgenin “kentsel gelişme alanı” olmasına ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığına sunulmak üzere gerekli çalışmalar yapılarak 1/100.000 ölçekli çevre düzeni plan tadilat dosyası hazırlanması hususunda idareye yetki verilmesinin uygun olduğuna” karar verildiğinin bildirildiği,

- Konuya ilişkin ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alındığı hususları anlaşılmış olup yapılan incelemeler ve değerlendirmeler sonucunda;

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi içerisinde yer alan kuzeyde Piri Reis Caddesi, batıda Ahi Evren Caddesi ve Troya caddesi, doğuda Bursa caddesi ve Güneyde Metin Oktay caddesi ile sınırlı mevcut küçük sanayi kooperatifinin ve eski Trutaş ve Sümerbank Fabrika sahaları ile hurdacılık faaliyetlerinin yürütüldüğü bölgeyi kapsayan alanın “Kentsel Gelişme Alanı” olarak gösterilmesine yönelik Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında (Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan) düzenleme yapılmıştır.



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

GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	KENTSEL GELİŞME ALANI

-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALANDA BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİNİN "8.1 KENTSEL YERLEŞME ALANLARI" BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN HÜKÜMLER VE İLGİLİ DİĞER HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

Harita 9: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği