



ÇAN BELEDİYESİ

**ÇANAKKALE İLİ, ÇAN İLÇESİ, FATİH MAHALLESİ,
SANAYİ TESİS ALANI (KALE SERAMİK) 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

2025

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. GENEL DEĞERLENDİRME	3
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	8
4. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	12
5. PLAN NOTLARI	13

ŞEKİLLER DİZİNİ

ŞEKİL 1: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	12
---	----

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bu plan çalışması, Çanakkale İli, Çan İlçesi, Fatih Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Mülkiyeti Kale Seramik Çanakkale Kalebodur Seramik Sanayi Anonim Şirketine ait Sanayi Tesis Alanını kapsamaktadır. Plan Değişikliğine konu alan yaklaşık 75.27 hektar yüzölçüme sahiptir. Söz konusu alanda mevcut yapılaşmalar doğrultusunda Yençok (Bina Yüksekliği) değerinin yeniden belirlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Plan Açıklama Raporunun hazırlanması için kapsamını oluşturmaktadır.

2. GENEL DEĞERLENDİRME

Planlama alanı; Marmara Bölgesi, Güney Marmara Bölümünde yer alan Çanakkale ili, Çan ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Çanakkale ili yaklaşık 671 km'lik kıyı şeridi ile Ege Denizi ve Marmara Denizi'ni birleştiren su yolu olan Çanakkale Boğazı'nın ayırdığı, Avrupa Yakası'ndaki Gelibolu Yarımadası ile Anadolu'nun batı uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde toprakları olan bir ildir. İl; Trakya'da Edirne ilinin Enez ve Keşan, Tekirdağ ilinin Malkara ve Şarköy ilçeleriyle, Anadolu'da Balıkesir ilinin Erdek, Gönen, Balya ve Edremit ilçeleriyle çevrilidir. İl sınırlarında; Türkiye'nin en büyük adası olan Gökçeada ile Bozcaada ve Tavşan Adaları yer almaktadır.

Planlama alanı olan Çan, Marmara Bölgesi, Güney Marmara Bölümünde bulunan Çanakkale iline bağlıdır. Çan ilçesi, Çan maden sahasının doğusunda, 40°02' kuzey enlemi ile 27°04' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Denizden yüksekliği 70 ile 200 metre olan yerleşme, kuzeybatısında Çanakkale il merkezi ve Lapseki, kuzeydoğusunda Biga, güneydoğusunda Yenice, güneybatısında Bayramiç ile çevrilidir.

Çan ilçesinin TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'ne göre 2023 yılı nüfusu 47.624 kişi olup, nüfusun 23878 kişisini erkek, 23746 kişisini ise kadın nüfus oluşturmaktadır. Çan ilçesi 1945 yılında ilçe statüsü kazanmıştır.

Çanakkale ili, Merkez ilçe de dahil olmak üzere 12 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçeler; Çanakkale merkez ilçe, Ayvacık, Bayramiç, Biga, Bozcaada, Çan, Eceabat, Ezine, Gelibolu, Gökçeada, Lapseki, Yenice'dir. İlin yüzölçümü 9.933 km² olup, alan bakımından en büyük ilçesi 1.367 km²'lik alanı ile Yenice ilçesi, en küçük alana sahip ilçesi ise 40 km²'lik alanı ile Bozcaada ilçesidir. Çan ilçesi ise 905 km²'lik yüzölçümü ile il topraklarının %9.11'lik bölümünü oluşturmaktadır.

TÜİK 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'ne göre Çanakkale ilinin toplam nüfusu 570.499 kişidir. Toplam nüfusun 353.263 kişisi kentsel nüfus , 217.236 kişisi ise kırsal nüfustür. Çan ilçesinin 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'ne göre toplam nüfusu ise 47.624 kişidir. İlçenin toplam nüfusunun 30.910 kişisi kentsel nüfus, 16.714 kişisi ise kırsal nüfustür. Çan ilçesinin toplam nüfusu Çanakkale ili toplam nüfusunun %8.35'ini oluşturmaktadır.

Çanakkale geçmişten bugüne stratejik öneme sahip bir kent olmasına rağmen, bulunduğu coğrafi konum itibariyle ana karayolu ulaşım bağlantılarından uzak kalmıştır. 1915 Çanakkale köprüsünün faaliyete geçmesiyle Anadolu ile Avrupa arasında önemli bir bağlantı noktası haline gelmiştir. İlde demiryolu bağlantısı bulunmamaktadır. İlde bulunan iskele ve limanlar aracılığıyla yolcu ve yük taşımacılığı yapılmaktadır. Çanakkale Merkez İlçe sınırları içerisinde yer alan Çanakkale Havalimanında Ankara ve İstanbul illerine uçuşlar mevcuttur.

Çanakkale iline karayolu ile ulaşımında Avrupa'dan gelen uluslararası O6, E-87, E-90 numaralı arterler ve D-200, D-210, D-555 Karayolları kullanılmaktadır. Çanakkale sınırları içinde toplam karayolu uzunluğu 1064 km'dir. Bunun 561 km'si il yolu, 503 km'si ise devlet yoludur. Bölünmüş yol uzunluğu ise 322.805 km'dir.

Mülga Devlet Planlama Teşkilatı'nın 1982 yılında yaptığı "Yerleşme Merkezlerinin Kademelenmesi" çalışmasına göre; Çan ilçesi, 7, 6 ve 5. kademe merkez olarak İstanbul ilinin, 4. kademe merkez olarak Çanakkale il merkezinin etkisi altındadır. 3. kademe merkez olan Çan ilçesi ise çevresindeki belde ve köyleri etkilemektedir.

Çanakkale Türkiye'nin kuzeybatısında Avrupa ve Asya kıtalarını birbirinden ayıran ve kendi adını taşıyan Boğaz'ın iki yakasında kurulmuştur. Eski çağlarda Hellespontos ve Dardanel olarak anılan Çanakkale M.Ö. 3000 yılından beri yerleşim alanı niteliğini korumuştur. Erken Bronz Döneminden bu yana önemli bir yerleşim merkezi olan Çanakkale; Çanakkale Boğazı sayesinde Anadolu ile Avrupa ve Akdeniz ile Karadeniz arasındaki bağlantıyı sağlayan iki geçit bölgesinden biridir. Bu özelliği nedeniyle oldukça zengin bir tarihe sahiptir. Coğrafi konumu, yörede yaşayan topluluklara ekonomik ve askeri üstünlük sağlamış, onlar da uygarlık alanında çağdaşlarını geçmişlerdir.

Çanakkale'nin asıl tarihi Truva ile başlamaktadır. M.Ö. 3. ve 2. binyıllarında zamanın en parlak kültür merkezi durumundadır. Daha sonra bu önemli topraklar üzerine Aioliyalılar M.Ö. 8. yy'da yerleştiler ve Eolya olarak adlandırılan yörede birçok ticaret kolonisi kurdular.

Çanakkale M.Ö. 7. yy'da Lidyalıların, M.Ö. 6. yy'da Perslerin denetimine girmiştir. Asya seferine çıkan Büyük İskender Pers ordusunu yöredeki Kocabaş Çayı kenarında tarihi Granikos Çarpışması olarak geçen savaşta yenince Eolya Makedonyalıların eline geçip daha sonrasında M.Ö. 2. yy'da Bergama (Pergamon) Krallığının egemenliğine girmiştir. M.Ö. 1. yy'da Eolya Roma topraklarına katılmıştır bu tarihlerde Troya Kentinin de yer aldığı Biga Yarımadasının batı kesimine Troas denilmiştir. Buradaki önemli yerleşimlerden birisi olan Aleksandreia Troas, Roma döneminde serbest liman ve zengin bir ticaret merkezi durumundaydı. Daha sonraları yöre M.S. 2. yy'da Trakya'dan gelen Gotların saldırılarına uğramıştır, bu saldırı sonrasında boğaz stratejik açıdan daha da büyük önem kazanmıştır. Gelibolu Yarımadası 5.yy'ın ortalarında Hunların, 6. yy ortalarında da Uygurların saldırısına uğramıştır. 7. ve 8. yy'da Konstantinopolisi (İstanbul) ele geçirmek için birkaç kez boğazdan geçen Araplar Sestos'a kadar gelmişlerdir..

14.yy başlarında Gelibolu kesiminde Katonlar egemen olurken, Anadolu kesiminde Karesioğulları'nın eline geçmiştir. Bu yy'ın ilk yarısında Karesioğullarından Demirhan Bey, ardından Aydınoğullarından Umur Bey yöreyi alma girişiminde bulunmuşlardır. Osmanlıların Akdeniz'de egemenlik kurma istekleri, onları Balkan Yarımadası'ndaki fetihlere, Gelibolu ve yöresinden başlamaya yöneltmiştir. Gelibolu'da bir tersanenin kurulmasıyla birlikte Çanakkale'deki Osmanlı egemenliği daha da artmıştır. Boğazın önemi Çanakkale Savaşları'nda (1. Dünya Savaşı'nda) bir kez daha gündeme gelmiş ve düşman donanması 18 Mart 1915 tarihinde bozguna uğratılmıştır.

Çan ilçesinin kuruluş tarihi hakkında kesin bir bilgi bulunmamaktadır. Tarihi kaynaklarda Çan ilçesinin eski çağlarda adının Gergithes olduğu görülmektedir. İlçe sınırları içinde bazı antik kalıntılar bulunması eski dönemlerden beri yerleşim yeri olduğuna bir kanıt olarak kabul edilmektedir. Etili beldesi yakınlarındaki antik Kallikolone kentinin, üç tanrıça arasında güzellik yarışması yapılan yer olduğu tarihi kaynaklarda söylenmektedir ve Homeros'ta Ares'in Troyalıları bu tepeden saldırttığı yazmaktadır. Antik çağ tarihçilerinden Strabon ve Herodot "Gergisler" in yerini belirtirken Çan yöresini göstermiştir. Scliemann'ın Trova'da bulduğu bir yazıtta tüm Gergislerin M.S.188 yılında Roma imparatorluğunun eline geçtiğini yazmaktadır. Osmanlı döneminde ise Çan 1897 yılında Bucak olarak Biga'ya bağlanmıştır. Kurtuluş savaşında 1921' de Yunan işgaline ve ağır bir yıkıma uğrayan Çan ilçesi, işgalden 23 Eylül 1922'de kurtulmuştur. 1 Ağustos 1945' de çıkarılan bir yasa ile Biga ilçesinden ayrılmış, önceleri Bayramiç ilçesine bağlı olan Etili bucağı ile bugünkü Çan ilçesi oluşturulmuş ve daha sonra Çanakkale iline bağlanmıştır.

Halihazır sınırı içerisinde, yerleşimin kuzey batısında yer alan sanayi alanında (Kale Seramik) ve Çan Çay'ının çevresinde eğim %0-5 aralığında, Büyüktepe ve Çekiçler Köyü çevresinde ise eğim %5-10 aralığındadır. Çalışma alanının kuzey ve güneydoğu yönlerine doğru eğim artmaktadır.

Yerleşimin halihazır harita sınırları içerisinde yapılan eğim analizine göre %0-5 arası eğimli alanlar 299 hektar olup, toplam alanının %24'ünü, %5-10 arası eğimli alanlar 265 hektar olup toplam alanın %22'sini, %10-20 eğimli alanlar 354 hektar olup toplam alanın %29'unu, %20-30 eğimli alanlar 182 hektar olup toplam alanın %14'ünü ve %30 ve üzeri eğimli alanlar ise 125 hektar olup toplam alanın %10'unu oluşturmaktadır.

Çanakkale İlinin iklimi, bulunduğu yer nedeniyle geçiş iklimi özellikleri gösterir. Genel karakteriyle Akdeniz iklimi özelliklerini yansıtır. Bunun yanında İlin daha kuzeyde bulunması nedeniyle kışları ortalama sıcaklık daha düşüktür. 1929-2023 yılları arasındaki ölçümlerde en düşük sıcaklık -11,5 °C ile Şubat ayı, En yüksek sıcaklık +39,7 ile Ağustos ayındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması +15.2, ortalama nem oranı ise %72.6'dır. İli çevre İllerden ayıran diğer bir özelliği de yılın büyük bir kısmının rüzgarlı geçmesidir.

Yıllık egemen rüzgar kuzey rüzgarlarıdır. En çok, poyraz, yıldız, lodos, kible eser. Yıllık ortalama yağış miktarı 625.3 mm'dir. Yaz aylarında yağış miktarı oldukça düşüktür. Yağışların en fazla görüldüğü aylar Aralık, Ocak ve Şubat aylarıdır.

İl yüzölçümünün % 55'i ormanlıktır. Kalan diğer alan çayır, mera ve tarıma elverişli arazi ile kaplıdır. Akdeniz iklimine özgü bitki topluluğu makiler, defne, kocayemiş, mersin ve çalılıklardan oluşmuştur. Bu ormanlarda karışık cins ağaç toplulukları bulunur. Kızılcım, karaçam, köknar, meşe, kayın türündeki ağaçlar çoğunluktadır. Kuru tipi ormanlara, Kazdağı dolaylarında rastlanır. İç kısımlarda, bozkır görünümlü, cılız otlu, tahıl üretimine elverişli alanlar ile su boylarında her mevsim yeşil kalabilen çayırılara rastlanır.

Çan ilçesinde doğal bitki örtüsü, büyük ölçüde orman ve fundalık alanlar ve tarım alanlarından oluşmaktadır. Yerleşmenin %8'i işlenebilir arazi, %9.7'si orman ve fundalık alanlardan, %2'si çayır ve mera alanlarından ve %11.4'ü ise diğer arazi kullanımlarından oluşturmaktadır. Çan ilçesinde bulunan işlenebilir alanlar, tarla arazileri (nadas dahil), sebze arazileri (örtü altı dahil), meyve arazileri ve bağ arazileri oluşturmaktadır. İl genelinden farklı olarak ilçede zeytinlik alan bulunmamaktadır.

Çan ilçesinde kentsel nüfus yıllara göre artış göstermektedir. Kırsal Nüfus ise azalma eğilimindedir.

Yerleşmenin temel ekonomisi sanayi ve tarım sektörüne dayalıdır. Çan ilçesinde sosyal ve kültürel hizmetler ilçe belediye binasının bulunduğu Atatürk Caddesi ve bu yola bağlanan ara yollar üzerine konumlanmıştır. Ayrıca yerleşmede yaşayan halk, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını ilçeye yaklaşık 70 km uzaklıkta bulunan Çanakkale il merkezinden de karşılamaktadır.

Çan'da salı günleri kapalı Pazar yerinde haftada bir gün pazar kurulmaktadır. Sabit olan pazar yerinin üstü kapalı şekildedir. Haftalık pazara civar köylerden de yoğun talep olmaktadır. Çan'da yaşayanlar günlük tüketime dayalı meyve ve sebze ihtiyaçları ile birlikte giysi, eşya gibi özel birçok ihtiyaçlarını da kent merkezindeki (İstiklal ve Cumhuriyet Mahalleleri) ticari işletmelerden karşılamaktadır.

Dini tesis alanları her mahallede yer almaktadır. Eğitim tesisleri her mahallede bulunmaktadır.

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet Tescilli Köprü (Atav Köprüsü), 1 adet tescilli Cami (Sarı Mescid Camii), 1 adet tescilli mezarlık (Çekiçler Köyü) bulunmaktadır. Ayrıca Büyüktepe Köyü sınırları içerisinde yer alan nekropol alanı 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenmiştir.

İstihdam açısından en önemli sektör hizmetler sektörüdür. Hizmetler sektöründe yer alan sağlık, eğitim ve idari kurumlar bütününde, resmi kurumlar, ticaret ve turizm yer almaktadır. Diğer taraftan, emekli ve rantiyeler de kent içinde önemli bir kesimi oluşturmaktadır.

Çanakkale ili 2019 yılında işlenebilir arazinin (331.633 ha) ürün ve kullanım alanına göre, ilde işlenebilir arazinin 252.747 ha Tarla Arazisi (Nadas Dahil), 20.942 ha Sebze Arazisi (Örtü altı Dahil), 20.754 ha Meyve Arazisi, 4.617 ha Bağ Arazisi ve 32.573 ha Zeytinliklerden oluşmaktadır. Çanakkale ilinde 2019 yılında sulanan 83.001 hektarlık alanın; 44.387 hektarında Tarla Ürünleri (Çeltik, Dane Mısır, Silajlık Mısır, Kuru Fasulye, Yonca vb.), 20.395 hektarında Sebze (Domates, Biber, Kavun, Taze Fasulye, Lahana vb.), 18.219 hektarında Meyve (Elma, Şeftali, Kiraz, Nektarin, Armut vb.) yetiştiriciliği yapılmaktadır.

İlçede genel olarak Çeltik, Dane Mısır, Silajlık Mısır, Kuru Fasulye, Yonca, Domates, Biber, Kavun, Taze Fasulye, Lahana ve Elma, Şeftali, Kiraz, Nektarin, Armut vb meyveler yetiştirilmektedir.

Çan ilçesinde 1950'li yıllara kadar ilçede genel olarak geçim kaynağı kuru tarım ve hayvancılık iken 1957 yılında temeli atılarak 1960 da üretime başlayan Çanakkale Seramik

Fabrikaları ile şehir sanayi ile tanışmış ve Çan gerek sosyal gerekse iktisadi açıdan hızla gelişmeye başlamıştır.

İlçede tüm konutlar içme suyu şebekesine bağlıdır. Yerleşmede tüm hanelere içme ve kullanma suyu hizmeti verilmektedir. Su kaynaklarının yeterli olduğu bilgisi yerinde yapılan incelemeler sonucunda belediyeden alınmıştır.

Çan ilçesinde kanalizasyon projesi ve şebekesi tamamlanmıştır. Ayrıca kentin doğusunda 1 adet arıtma tesisi bulunmaktadır.

İlçede doğalgaz bulunmaktadır. Kentin neredeyse tamamı doğalgaza ulaşabilmektedir.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesi uyarınca, Bakanlık Makamınının 20.08.2014 tarihli ve 13549 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır.

Çanakkale ilinin "Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 2040 yılı toplam projeksiyon nüfusu 836.290 kişi olarak hesaplanmış olup, söz konusu nüfusun 691.650'si kentsel, 144.640'ı ise kırsal nüfus olarak öngörülmüştür.

Çan ilçesinin "Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 2040 yılı toplam projeksiyon nüfusu 77.575 kişi olarak hesaplanmış olup, söz konusu nüfusun 60.410'u kentsel, 17.165'i ise kırsal nüfus olarak öngörülmüştür.

Yürürlükteki bulunan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)"nda çalışma alanı ve yakın çevresi genel arazi kullanım kararları itibariyle "Kentsel Gelişme Alanı, "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan", "Sanayi ve Depolama Alanı", "Tarım Alanı" ile "Orman Alanı"nda kalmakta, ayrıca söz konusu alanda Büyüktepe ve Çekiçler kırsal yerleşme alanları bulunmaktadır.

1/100.000 ölçekli ÇDP Plan Hükümlerinin; "7. Genel Hükümler" başlığı altında, "7.9. Bu planın hedeflerine, koruma, planlama ve gelişme ilkelerine, plan kararlarına aykırı alt ölçekli planlar, plan revizyonları, plan değişiklikleri veya ilavesi yapılamaz." hükmü yer almaktadır. Bu çerçevede, 1/5000 ölçekli İlave-Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına ilişkin iş ve işlemlerin; 1/100.000 ölçekli ÇDP'nin "7.9" numaralı plan hükmü uyarınca 1/100.000 ölçekli ÇDP'de Çan yerleşimi için belirlenen arazi kullanım kararlarına ve nüfus kabullerine uygun olarak, ayrıca

ÇDP' de "Tarım Alanı", Orman Alanı" ve "Kırsal Yerleşik Alan" olarak belirlenen alanlarda ÇDP' nin ilgili plan kararları ve plan hükümleri dikkate alınarak ("8.20 Tarım Alanları", "8.23. Orman Alanları", "8.2.Kırsal Yerleşme Alanları" vb), ilgili kurum/kuruluş görüşleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile diğer ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda yürütülmelidir.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşme Alanları: Kentsel Yerleşme Alanları: Kentsel yerleşik (meskun) alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder.

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

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

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerinde Kentsel Yerleşme Alanlarına ilişkin aşağıdaki hükümler getirilmiştir.

- Kentsel yerleşme alanlarındaki yoğunluk dağılımı; bu planda kentsel yerleşimler için atanmış nüfus kabulü esas alınarak, planlama ilkeleri çerçevesinde alt ölçekli planlarında yapılacaktır. imar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen nüfus kabulünü aşamaz.

- Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı buldukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa daha önce belirlenmiş yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi ihtiyacı kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur. Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile belirlenmiş nüfus kabulüne eklenir.

- Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri yer alacaktır. Ticari depolama, konut dışı kentsel çalışma alanı, küçük sanayi siteleri ve turizm kullanımları da yer alabilir. Bu alanlarda küçük sanayi kullanımları, sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz. Kentsel yerleşme alanlarında

var olan sanayi tesisleri ve sanayiye yönelik depolama kullanımları ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacak ve/veya bu kullanımların bulunduğu alanlar rehabilite edilecektir. Mevcut sanayi ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin yoğunluk artırıcı ve sanayi türünü değiştiren plan değişikliği yapılamaz.

- Kentsel yerleşme alanlarının alt ölçekli planları bütüncül olarak yapılacak olup, uygulamalar bu plan ile belirlenen nüfus kabullerine ve projeksiyon dönemine göre denetimli olarak ve etaplar halinde yapılabilir. Bu alanlarda uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Sanayi ve Depolama Bölgesi: Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmeleri ve bu işletmeler ile ilintili açık ve kapalı depolama tesisleri ile aynı zamanda endüstriyel hammadde ve mamul ürünler ile tarım ürünlerinin açık ya da kapalı depolanması amacıyla düzenlenmiş alanlardır.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerinde Sanayi ve Depolama Bölgesine ilişkin aşağıdaki hükümler getirilmiştir.

- Bu alanlarda sanayi tesisleri, sanayi hammadde ve üretim malzemeleri ile bitkisel ve hayvansal ürünler için, açık ve kapalı depolama ve stok alanları, yükleme ve boşaltma alanları ve bunların ihtiyacı olan açık ve kapalı otoparklar, garajlar ve altyapı tesis alanları yer alabilir.

- Bu planla belirlenmiş sanayi alanlarının, organize sanayi bölgeleri (OSB) olarak geliştirilmesi için, ilgili idarelerce, T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı nezdinde girişimde bulunulabilir.

- Plan döneminde oluşacak sanayi tesisi taleplerinin bu planla belirlenmiş sanayi alanlarına yönlendirilmesi ve aynı sanayi faaliyet türlerinin bir araya getirilmesi sağlanacaktır.

- Bu alanlarda yapılaşma koşulları; mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

- Bu alanlarda niteliği gereği “tekül dışı bırakılan patlayıcı maddelerle av malzemesi ve benzerlerinin üretimi ithali taşınması saklanması depolanması kullanılması yok edilmesi denetlenmesi esaslarına ilişkin tüzük” kapsamında kalan tesisler yer alamaz. anılan tüzükte tanımlanan maddelerin üretimi, atık bertarafı, depolanması, tesis yer seçimi, izin, ruhsata ilişkin her türlü iş ve işlemler; ilgili mevzuatı doğrultusunda hazırlanacak alt ölçekli planları ilgili idaresince onaylandıktan sonra yapılır. Onaylanan planlar sayısal ortamda-koordinatlı olarak, veri tabanına işlenmek üzere, bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesis alanları amacı dışında kullanılamaz.

- Mevzuata uygun yapılaşmış olan sanayi tesisleri, ilgili mevzuat çerçevesinde kirliliği önleyici her türlü tedbiri almak ve gerekli altyapıyı oluşturmak zorundadır. Henüz yapılaşmaya gidilmemiş sanayi alanlarında atıklara ilişkin gerekli tedbirler alınıp altyapı tesisleri gerçekleştirilmeden iskan ruhsatı verilemez.

- Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama tesislerinde, türlerine göre "İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca, tesis mülkiyeti içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır.

- Bu alanlardaki, çevre kirliliğini önlemek amacıyla alınacak önlemler ile birlikte, atık suların bertarafında "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"nin "Teknik Usuller Tebliği"nde belirtilen kriterler sağlanacaktır.

- Bu alanlarda yer alacak tesislerin Çevresel Etki Değerlendirmesine (ÇED) tabi olması halinde, ÇED yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

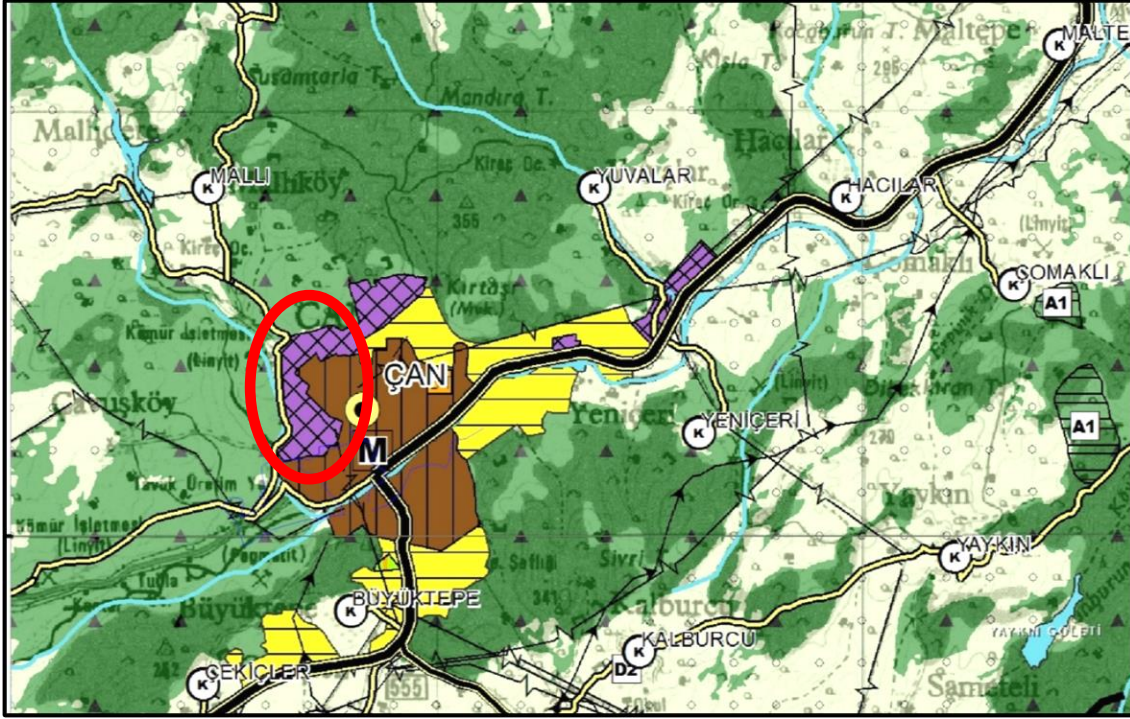
- Bu alanlarda yer alacak ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerine, arıtma tesisi yapıp devreye girmeden yapı kullanma ya da işletme izni verilemez. İşletmede olup da arıtma tesisi bulunmayan ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerinde ise iş temrin planına göre arıtma tesisleri yapılması ve işletilmesi zorunludur.

- Bu planın onayından sonra, ihtiyaç duyulabilecek olan sanayi alanları, planın koruma kullanma dengelerini gözetilen ilke kararları kapsamında, 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 oluşturulabilir. Ancak bu alan büyüklüğü ihtisaslaşmış madene dayalı sanayi alanı ihtiyacı olması halinde minimum 30 hektardır. Bu alanlar için çevre düzeni planında değişiklik yapılması zorunludur.

- Geçici tesis niteliğinde olmayan ve ÇED yönetmeliği kapsamında kalan maden sanayileri, öncelikle bu planda yer alan sanayi alanlarına yönlendirilecektir. Ancak, işletme izni alınan maden sahalarında çıkarılan madenlerin işlenmesi amacıyla gerek duyulacak sanayi tesislerinin, zorunlu olarak maden sahası içinde yer almasının gerektiği durumlarda, bu kullanımlar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, bakanlığın uygun görmesi halinde, gerekli izin ve onaylar tamamlanarak maden sahası içinde yapılabilir.

Plan Değişikliğine konu alan söz konusu üst ölçekli planda Sanayi ve Depolama Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır

Şekil 1: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



4. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

İmar planı değişikliğine konu alanı da kapsayan İlave-Revizyon İmar Planları Çan Belediye Meclisi'nin 02.05.2023 tarih ve 2023/31 sayılı Meclis kararı ile onaylanmıştır.

Onaylı İlave-Revizyon İmar Planında Fatih Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Kale Seramik Çanakkale Kalebodur Seramik Sanayi Anonim Şirketine ait Fabrika Alanı; Emsal:0.60 Yençok: 12.50 m. yapılaşma koşullu Sanayi Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Onaylı imar planlarında yükseklik değeri Serbest iken yapılan Revizyon İmar planlarında bu değer 12.50 metre olarak belirlenmiştir. Söz konusu değer mevcut yapıların ve yeni projelendirilen yapıların yükseklik değerinin çok altında kalmaktadır. Halihazırda yer alan yapılardan yüksekliği en fazla olan yapı 46.00 metredir. Sanayi Tesis Alanlarının yüksekliklerinde tür, teknoloji vb unsurlar etkili olmaktadır. Söz konusu nedenlerle alanda Kullanım ve Yoğunluk kararlarında herhangi bir değişikliğe gidilmeden Yençok:46.00 metre olarak belirlenmiştir.

Ayrıca İlave-Revizyon İmar Planı Plan Notlarının Genel Hükümler başlığı altındaki 12. Maddesi aşağıdaki gibi değiştirilmiştir.

12. TİCARET-KONUT ALANI DIŞINDAKİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA ÇATI EĞİMİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. DİĞER KULLANIMLARDA ÇATI EĞİMİ HİÇBİR DURUMDA %45'TEN FAZLA, %20'DEN AZ OLAMAZ. HİÇBİR ŞEKİLDE ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA ÇATI EĞİMİNDEN KAYNAKLI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ. ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT, BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI ÇATI ARASI PİYESLER YAPILABİLİR. ISLAK HACİMLER AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRLARINI GEÇEMEZ. AÇIK TERASLARIN AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRLARINI GEÇMEMESİ ESASTIR. ANCAK KADEMELİ OLARAK PROJELENDİRİLEN YAPILARDA BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE BAŞKA BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRLARI İÇERİSİNDE AÇIK TERASLAR DÜZENLENEBİLİR. ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA KALAN PİYESLER İÇİN EN AZ YÜKSEKLİK 2.00 METREDİR. ÇATI EĞİMİNDEN DOLAYI 2.00 METREDEN KÜÇÜK YÜKSEKLİKLERDE ÇATI ARASI PİYES OLUŞTURULMASINA İZİN VERİLEMEZ.

5. PLAN NOTLARI

1. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ÇANAKKALE İLİ, ÇAN İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU, YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.