

ÇANAKKALE İLİ BOZCAADA İLÇESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI (1. ETAP)
1/5000 NAZIM VE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI
İMAR KOMİSYONU TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

1. RAPORUN AMACI VE KAPSAMI

Bu rapor, Bozcaada Belediyesi Meclisi tarafından İmar Komisyonuna sevk edilen Koruma Amaçlı İmar Planı 1. Etap kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının teknik, hukuki ve planlama esasları doğrultusunda değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Plan, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili tüm üst ölçekli plan kararları çerçevesinde incelenmiştir.

2. PLANLAMA SÜRECİ VE TESLİM DURUMU

Planlama süreci kapsamında müellif firma tarafından hazırlanan analiz, sentez ve plan kararları belediyeye sunulmuş olup, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan paftaları, plan notları ve açıklama raporları teslim edilmiştir. Söz konusu planlar, sahada yapılan teknik incelemeler, kurum görüşleri ve mevcut plan kararlarının karşılaştırılması sonucunda oluşturulmuştur.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI İLE İLİŞKİ

Planlama alanı, Balıkesir-Çanakkale 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında değerlendirilmiş olup, plan kararlarının üst ölçekli plan ile uyumlu olması temel ilke olarak benimsenmiştir. Üst ölçekli planda tarımsal alan, doğal sit ve kıyı alanı olarak belirlenen bölgelerde yapılaşma kararları sınırlandırılmıştır.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

- Planlama sürecinde ilgili kurumlardan görüşler alınmış olup bu görüşler plan kararlarına yansıtılmıştır. Görüş alınan başlıca kurumlar şunlardır:
 - Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
 - Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
 - Tarım ve Orman İl Müdürlüğü
 - Devlet Su İşleri (DSİ)
 - Karayolları Genel Müdürlüğü
 - İl Özel İdaresi
 - Bozcaada Kaymakamlığı
 - Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı ilgili birimleri
 - Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı ilgili kuruluşları
- Alınan bu görüşler doğrultusunda plan notları ve kullanım kararları revize edilmiştir.

5. MEVCUT DURUM ANALİZLERİ

Plan kapsamında eğim, jeolojik yapı, mülkiyet durumu, yapı yoğunluğu, kat adetleri, parsel büyüklükleri, sit alanları ve kullanım analizleri yapılmıştır. Bu analizler planın bilimsel ve teknik temelini oluşturmaktadır.

6. SİT ALANLARI VE KORUMA STATÜLERİ

Planlama alanının önemli bir kısmı arkeolojik, kentsel ve doğal sit alanı statüsündedir. 1. derece sit alanlarında yapılaşma tamamen yasaklanmış, 2. ve 3. derece sit alanlarında ise Koruma Kurulu kararlarına uygun kontrollü yapılaşma öngörülmüştür.

7. YAPI YOĞUNLUĞU VE KAT ADETLERİ

Mevcut yapılaşma incelendiğinde alanın büyük bölümünde 1 ve 2 katlı yapıların hakim olduğu görülmektedir. Bu durum plan kararlarında korunmuş, ada silüeti ve kimliği gözetilmiştir.

8. PARSEL YAPISI VE İFRAZ KOŞULLARI

Parsel büyüklükleri analiz edildiğinde küçük ölçekli parsellerin yoğunlukta olduğu görülmektedir. Bu nedenle plan notlarında ifraz, tevhit ve minimum parsel büyüklüğü gibi kriterler düzenlenmiştir.

9. TAKS VE EMSAL KARARLARI

Planlama alanında TAKS değerleri düşük ve orta yoğunlukta tutulmuş olup, aşırı yapılaşmanın önüne geçilmesi hedeflenmiştir. Mevcut yapılaşma dokusu korunarak yeni yapılaşma kararları geliştirilmiştir.

10. KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALAN SİSTEMİ

Plan kapsamında park, yeşil alan, meydan ve rekreasyon alanlarının korunması ve geliştirilmesi hedeflenmiştir. Bu alanlar ada yaşam kalitesini doğrudan etkileyen unsurlar olarak değerlendirilmiştir.

11. ULAŞIM VE ERİŞİLEBİLİRLİK

Ulaşım sistemi mevcut yol ağı üzerinden değerlendirilmiş olup yeni yol önerileri minimum düzeyde tutulmuştur. Ada ölçeğinde yaya öncelikli ulaşım anlayışı benimsenmiştir.

12. PLAN NOTLARI VE UYGULAMA ESASLARI

Plan notları, yapılaşma koşulları, kullanım kararları, sit alanı hükümleri ve uygulama esaslarını detaylı şekilde düzenlemektedir. Planın uygulanabilirliği açısından plan notları büyük önem arz etmektedir.

13. GENEL DEĞERLENDİRME

Plan, Bozcaada'nın doğal, tarihi ve kültürel değerlerini koruyarak sürdürülebilir gelişimini sağlama hedefi doğrultusunda hazırlanmıştır. Üst ölçekli plan kararları ve kurum görüşleri ile uyumlu olduğu değerlendirilmiştir.

14. TEKNİK RAPORLAR

Plan dosyası kapsamında yer alan sanat tarihi, arkeoloji, restorasyon mimarlığı ve sosyoloji raporları komisyonumuz tarafından incelenmiştir.

15. SONUÇ

Komisyonumuzca yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda; Bozcaada Belediyesi Koruma Amaçlı İmar Planı (1. Etap) kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının;

Öncelikle 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda hazırlandığı, planlama alanının sahip olduğu arkeolojik, kentsel ve doğal sit statülerinin plan kararlarına yansıtıldığı görülmüştür.

Planın, **Balıkesir-Çanakkale 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları ile uyumlu olduğu, üst ölçekli planlarda tarımsal alan, doğal sit ve kıyı alanı olarak belirlenen bölgelerde yapılaşma kararlarının sınırlandırıldığı ve bu doğrultuda üst ölçekli plan kararlarının bağlayıcılığına uygun hareket edildiği** anlaşılmıştır.

Planlama sürecinde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından alınan görüşlerin plan kararlarına işlendiği, özellikle **Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararlarının belirleyici olduğu, bu kapsamda planın koruma öncelikli bir yaklaşım ile hazırlandığı** değerlendirilmiştir.

Plan dosyasında yer alan **sanat tarihi, arkeolojik, mimari (restorasyon) ve sosyolojik analiz raporlarının, plan kararlarına bilimsel ve teknik altlık oluşturduğu; bu raporların planın bütüncül yaklaşımını güçlendirdiği** görülmüştür.

Ayrıca planın;

- Bozcaada'nın özgün kentsel dokusunun korunması,
- Ada silüetinin sürdürülebilir şekilde devam ettirilmesi,
- Ticari kullanım baskısının kontrol altına alınması,
- Ulaşım ve otopark sorunlarına çözüm geliştirilmesi,
- Kamusal alanların artırılması

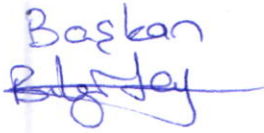
amaçlarına hizmet ettiği değerlendirilmiştir.

Öte yandan; plan kararlarının **parsel bazlı değil, bütüncül planlama ilkeleri doğrultusunda üretildiği**, planlama alanının tamamına yönelik kararlar içerdiği ve bu yönüyle **eşitlik, kamu yararı ve planlama bütünlüğü ilkelerine uygun olduğu** kanaatine varılmıştır.

Planın bu aşamada **revizyon plan niteliğinde olduğu**, yürürlüğe girebilmesi için ilgili **Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu başta olmak üzere yetkili kurum ve kuruluşların onay süreçlerine tabi olduğu** hususu da dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak; tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde, söz konusu planın **Bozcaada'nın doğal, tarihi ve kültürel değerlerini koruyarak sürdürülebilir bir gelişim modeli ortaya koyduğu**, kamu yararına uygun olduğu ve **üst kurul onay süreçlerine gönderilmesinin uygun olduğu** komisyonumuzca değerlendirilmiştir

Bilgütay Ergül

Başkan


Hüseyin Durmuş



F.Hülya Koloğlu



Gülay Elbir Uslu



Kostanti Salto

