



**ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ
ÇAMKÖY KÖYÜ, PINADERE MEVKİİ
130 ADA, 3 VE 4 PARSELLER
“KÖY İÇİNDE KALAN KISIMDA KONUT ALANI,
KÖY SINIRI DIŞINDA KALAN KISIMDA
PANSİYON ALANI (EKO TURİZM) AMAÇLI”
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

Hazırlayan
Hüseyin UZUN
Şehir Plancısı

2018

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
• Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	3
• Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	5
2. PLAN HİYERARŞİSİ.....	5
• Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları	5
• Meri Plan Bilgisi	7
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	7
• Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü	7
• Çanakkale Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü	8
• Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	8
• Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	8
• Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü	9
• DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252. Şube Müdürlüğü	9
• Ayvacık Orman İşletme Müdürlüğü	9
• UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği	9
• BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	10
4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR.....	10
• İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	10
5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	11
• Depremsellik Durumu	11
• İklim	11
• Rüzgâr	11
• Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları	11
• Eş Yükselti ve Eğim Analizi	11
• Yapı Yasaklı Alanlar	11
• Arazi Kullanımı	12
• Teknik Altyapı	12
• Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar	12
• Hâlihazır Harita Bilgisi	12
• Mülkiyet Yapısı	12
6. PLAN TEKLİFİ.....	12
• Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı	12
• Plan Kararları	13
• Arazi Kullanım Tablosu	14
• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	14
7. PLAN NOTLARI.....	15

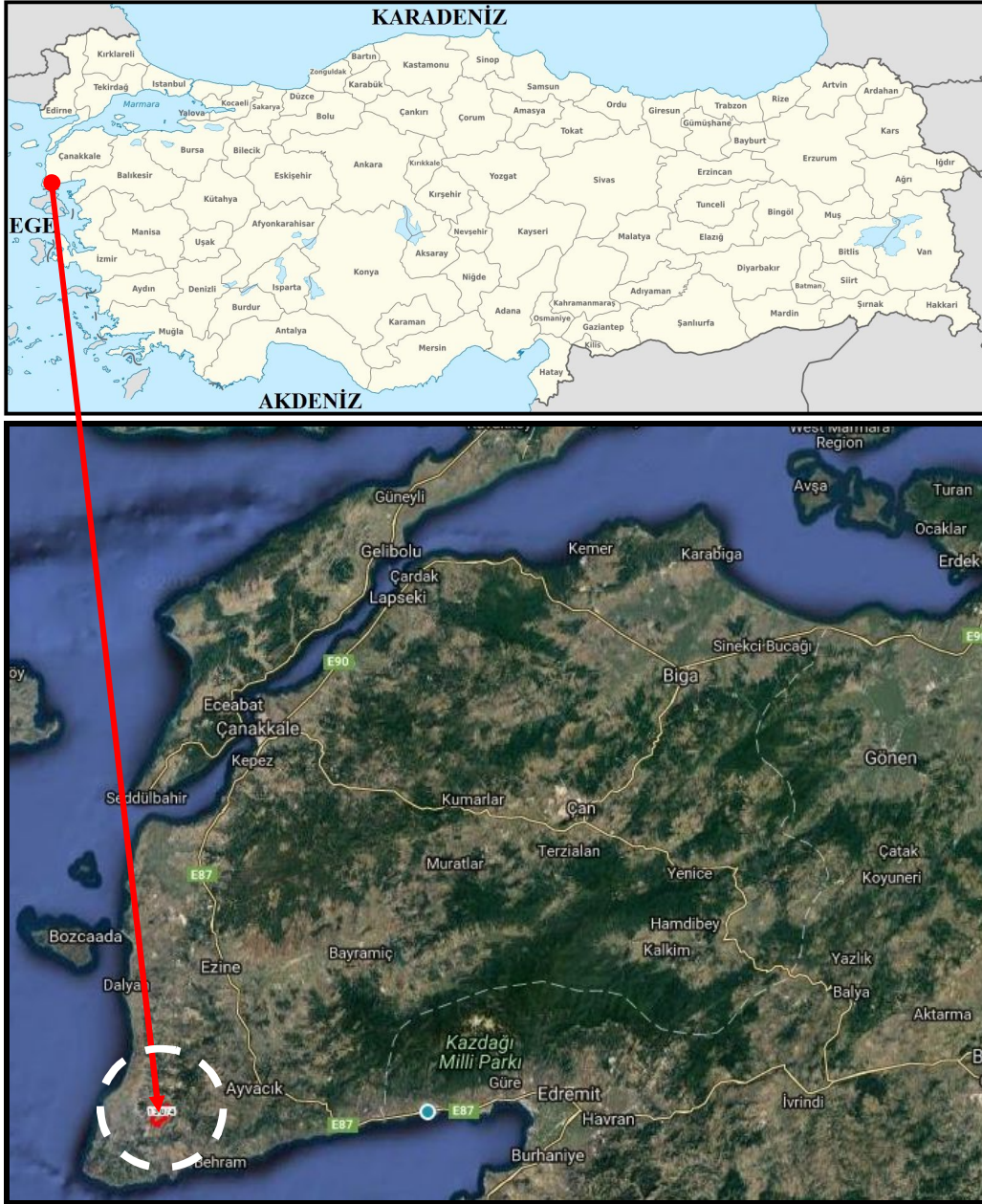
GÖRSELLER

Görsel 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri.....	3
Görsel 2: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü.....	4
Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü.....	4
Görsel 4:Çanakkale İlçe Haritası.....	5
Görsel 5: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.....	7

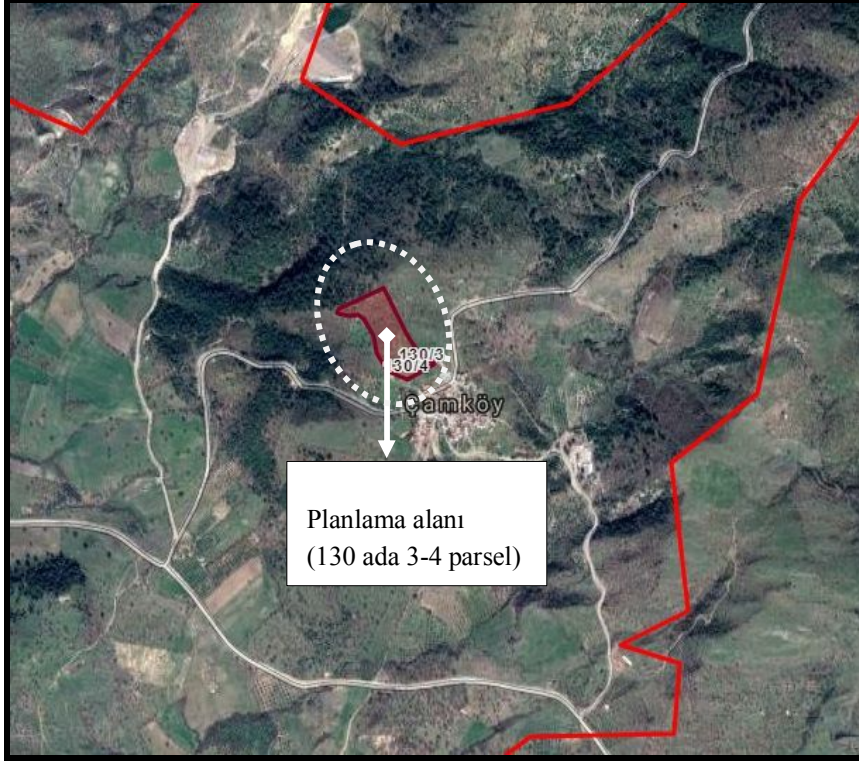
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Proje alanı; Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Çamköy köyü kadastro sahası dahilinde, Pınardere mevkiinde, Çamköy köyü yerleşik alanının yaklaşık 230 metre kuzeybatısında yer almaktadır. Çamköy köyü Ayvacık ilçe merkezine 16,8 km, Çanakkale merkeze ise yaklaşık 66 km mesafededir.



Görsel 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü



Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan hükümlerinin; Tarım Alanları, 8.20.1.3 Maddesinde;

“Bu Alanlarda, 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu Ve T.C. Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı'nın İzni Çerçevesinde Bu Plan Karar Ve Hükümlerine Göre İşlem Yapılacaktır”.

Orman Alanları 8.23.5 Maddesinde;

“Bu Planda Orman Alanı Olarak Belirlenmiş, Ancak Özel Mülkiyete Tabi Olup Mülkiyeti Kesinleşmiş Ve Tapuya Tescil Edilmiş Orman Vasfında Olmayan Parsellerde, Kadastral Bir Yola Cephesi Olmak Şartıyla, Bu Planın “Tarım Alanları” Başlığı Altında Yer Alan Plan Hükümleri Geçerlidir”.

8.2 Kırsal Yerleşik Alanlar

8.2.3 Kırsal Yerleşik Alanlarda, **Konut**, Tarımsal Amaçlı Yapılar, Turizm Tesisleri, Ticaret Üniteleri, Kamu Hizmetine Yönelik Yapılar, Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları, Açık Ve Yeşil Alanlar Yer Alabilir.

8.2.5 Konut, Tarımsal Amaçlı Yapılar İle Turizm Tesislerinde Yapılanma Koşulları: Bina Yüksekliği=6,50 M. (2 Kat) Emsal=0,50'dir.

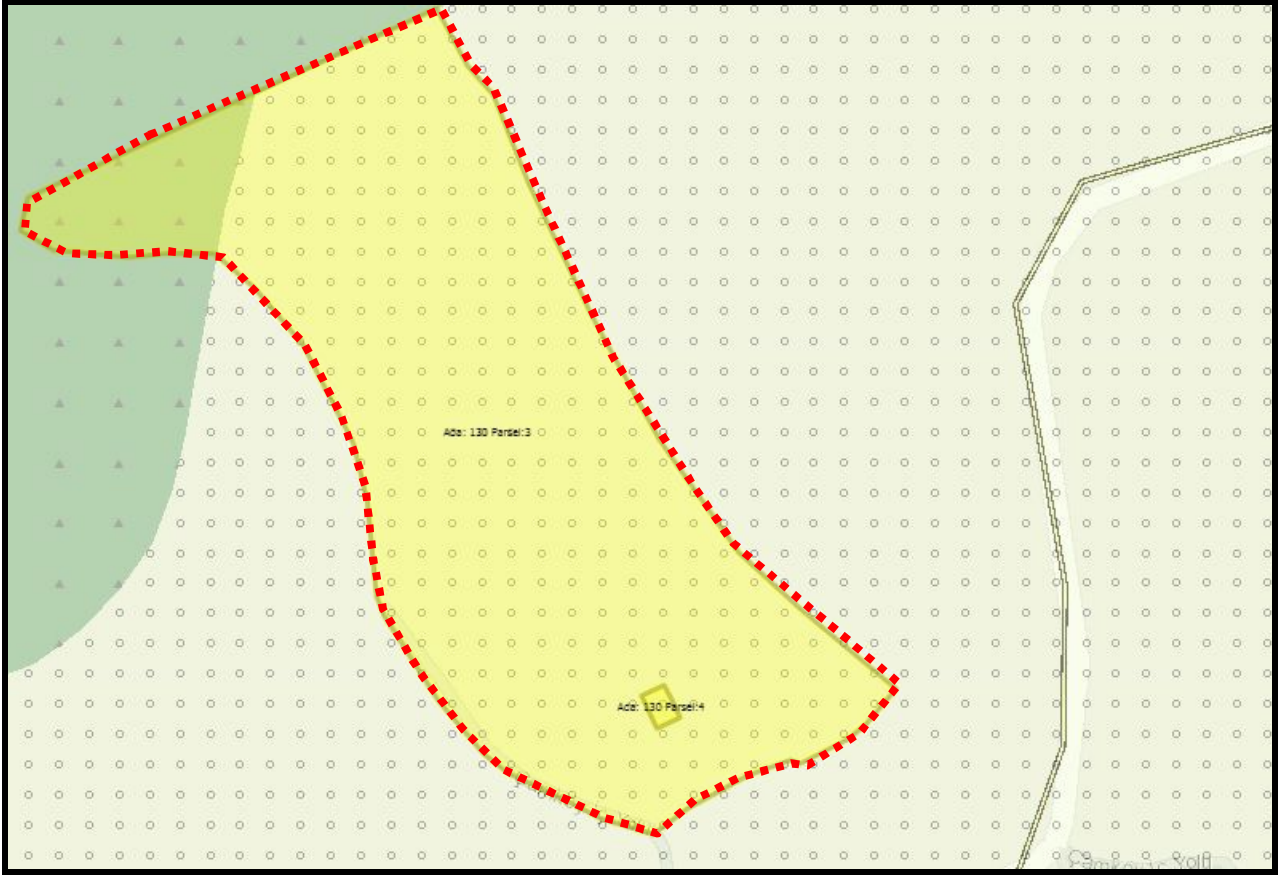
8.2.6 Bu Alanlardaki Yapılaşmalarda, Renk, Çatı Kaplaması, Cephede Doluluk Ve Boşluk Oranları, Bina Birim Ölçüleri Vb. Gibi Konularda Çevre Karakteristiklerine Uyularak, Bölgenin Tarihi Ve Kültürel Kimliği Korunacaktır.

8.16 “Eko Turizm Alanları” Başlığı Altında;

“8.16.1 Planlama Bölgesinin Doğal Ve Kültürel Kaynak Zenginliği Nedeniyle; Agro (Çiftlik) Turizm, Klimatizm Etkinliği, At İle Gezinti Etkinliği, Dağ Bisikleti Etkinliği, Dağcılık Etkinliği, Doğada Serbest Yürüyüş, Kamping/Çadırılı Kamp, Kayak, Kuş Gözlemciliği, Mağaracılık, Trekking, Yamaç Paraşütü Etkinlikleri İçin Uygun Alanlar Bilimsel Yöntemlerle Belirlenecek Ve Çevreye Olumsuz Etki Yapmayacak Şekilde Planlanması İçin Gerekli Çalışmalar Yapılacaktır. Bu Alanlarda Aile İşletmeciliği Şeklinde Pansiyonlar, Çiftlik Evleri, Dağ Evleri Vb. Konaklama Kullanımları, Yeme-İçme Tesisleri İle Yöresel Ürünlerin Satış Üniteleri Yer Alabilir. Geleneksel Mimarinin Ve Doğal Yapının Korunması Esastır. Yerel Kaynakların Kullanımı Sağlanacaktır. Bu Kapsamdaki Uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

8.16.2 Bu Alanlarda Yapılanma Koşulları: Maks. Emsal=0,10 Maks. Bina Yüksekliği=7,50 m. (2 Kat), Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü=5.000 m²'dir.”

İfadeleri yer almaktadır.



Görsel 5: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

- **Meri Plan Bilgisi**

Planlama alanına ait onaylı herhangi bir 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

- **Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü**

14.03.2018 tarih, E.2128 sayılı yazıda;

- ✓ **Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;** söz konusu alanın herhangi bir tescilli doğal sit alanında kalmadığı ve ilgi yazıda bahsi geçen talebe ilişkin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Şube Müdürlüğü tarafından yapılacak bir işlem bulunmadığı,
- ✓ **Çevre Yönetimi ve Denetimi Şube Müdürlüğü görüşünde;** Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliğinde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapıldığı ve 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgi Yönetmeliklerine uyulması kaydıyla köy içinde kalan kısımda Konut amaçlı diğer kısımda Eko turizm amaçlı imar planı yapılmasında Şube Müdürlüğünce sakınca bulunmadığı,

- ✓ **Çed Ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;** Planlama alanında bulunacak turizm tesislerinde 100 oda ve üzeri olması halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğüne başvuruda bulunulması gerektiği, 100 den az olması halinde ise projenin ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirileceği, konut sayısının ise 200 ve üzeri olması halinde proje tanıtım dosyası ile e-çed sistemi üzerinden Valiliğe müracaat edilmesi gerektiği, eşik değerden az olması halinde ise projenin ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kalacağı,
- ✓ **İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;** İlgi yazıda belirtilen talebin 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri doğrultusunda İl Özel İdaresi tarafından değerlendirilmesi gerektiği, **İfade edilmiştir.**

- **Çanakkale Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü**

19.03.2018 tarih, E.845166 sayılı yazıda

Bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan etüt raporu ve ilgili belgelerin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Valiliğimizce (İl Müdürlüğü) değerlendirilmesi sonucunda, çevresinde yer alan tarımsal faaliyetlere zarar verilmemesi için gerekli her türlü tedbirin alınması şartıyla söz konusu taşınmazların konut ve ekoturizm amaçlı tarım dışı kullanma talebi uygun görülmüştür. Verilen bu izin 09.12.2017 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesinin (8) fıkrası gereği iznin verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir. **Denilmektedir.**

- **Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü**

09.03.2018 tarih, E.213946 sayılı yazıda;

Söz konusu taşınmazların, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmadığı; **belirtilmiştir.**

- **Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü**

30.03.2018 tarih, E.275717 sayılı yazıda

Parsel ve bulunduğu alana ilişkin kurullarca onaylı herhangi bir sit alanı veya tescil kaydı bulunmadığı, yapılan yüzey araştırmalarında herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı ifade edilmiş, 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi kapsamında ileride yapılacak uygulamalarda herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak en geç üç gün içerisinde müze müdürlüğüne, köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine haber verilmesi kaydıyla söz konusu alanın köy yerleşik alanı içindeki kısmında Konut amaçlı diğer kısımlarda Eko Turizm amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı, **belirtilmiştir.**

- **Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü**

07.03.2018 tarih, E.3436 sayılı yazıda;

Söz konusu parsellerin Müdürlüğümüz yol ağına cephesi bulunmamaktadır. **Denilmektedir.**

- **DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252. Şube Müdürlüğü**

23.03.2018 tarih, 209684 sayılı yazı ekinde yer alan 19.03.2018 Tarihli Tesis Yeri Tespit Raporunda

- ✓ Taşınmazın DSİ sulama projesi içerisinde ve taşkın bölgesinde yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı, içerisinde su deposu bulunan ve mülkiyeti Köy Tüzel Kişiliğine ait olan 4 nolu parsel için imar uygulaması yapılabilmesi konusunda Muhtarlıkça muvafakat name verilmiş olduğu,
- ✓ 130 ada 3-4 nolu parsellerin herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içinde yer almadığı,
- ✓ Taşınmazın bulunduğu yerde yer altı suyu probleminin olmadığı ancak su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınması gerektiği.
- ✓ Atık Suların çözümünde; 31 Aralık 2004 tarih 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulması ve arıtılmış olsa dahi atık suların idarece inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda kuruluş tarafından değerlendirilmek üzere müracaatta bulunulması gerektiği **belirtilmiştir.**

- **Ayvacak Orman İşletme Müdürlüğü**

14.03.2018 tarih, E.554489 sayılı yazıda;

130 ada 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazların orman sınırlarının dışında kaldığı, 130 ada 3 parselin Çamköy köyü Çakmaklı mevki, 177 ada 1 parsel Devlet Ormanına bitişik olduğu, 6831 sayılı Orman Kanunu 2/B maddesi uyarınca orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı anlaşılmış ve 130 ada 3-4 parsel numaralı taşınmazlarda köy yerleşik alanı içerisinde konut amaçlı diğer kısımda Eko Turizm amaçlı imar planı için 177 ada 1 parsel nolu Devlet Orman Sınırının dikkate alınarak plan yapılması koşuluyla herhangi bir sakınca olmadığı **belirtilmiştir.**

- **UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği**

07.03.2018 tarih, 10466 sayılı yazıda;

Parselin kapsadığı alan içerisinden şirket sorumluluğunda bulunan enerji nakil hattının geçmediği, konut ve eko turizm amaçlı İmar Planı yapılmasında şirket tarafından bir sakınca bulunmadığı **belirtilmiştir.**

- **BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı**

E.1842159 sayılı yazıda;

Söz konusu parsellerde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı **belirtilmiştir**.

4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR

- **İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu**

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler bölümünde alanın genel jeolojik özellikleri ve yerleşime uygunluk durumu aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

- ✓ İnceleme alanında eğim değeri %10-20, %20-30 aralığında değişmektedir. İnceleme alanının genel eğim yönü kuzeydoğudan-güneybatıya ve kuzeybatıdan-güneydoğuya doğrudur.
- ✓ İnceleme alanında sıvılaşma potansiyeli bulunmamaktadır.
- ✓ İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda,
 - Zemin etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
 - Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile desteklenmelidir. Aynı zamanda oluşturulacak bu şevlerin, şev yüksekliği ve şev açısının stabiliteyi bozmayacak şekilde güvenli şev yüksekliği ve açısı belirlenerek yapılmalıdır.
 - Stabilite sorununa yönelik uygun projelendirilmiş palyelendirme ve istinat yapıların yapılmalıdır.
 - Kazı sonrası karşılaşılabilecek stabilite sorunlarına yönelik önlemler kazı öncesi alınmalıdır.
 - Stabilite sorunlarına neden olabilecek ve yapı temellerini etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
 - Bu alanlarda gözlenen birimlere ait killer orta sıkışabilir özellikte ve şişme derecesi, “düşük-orta” olarak belirlenmiştir. Zemin etüt çalışmalarında zemindeki şişme ve sıkışabilirlik özelliklerinin ayrıntılı irdelenerek beklenen zemin problemlerinin ortadan kaldırılmasına yönelik zemin iyileştirme yöntemlerinin belirlenmesi gerekmektedir.
 - Tüm birimler kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin farklı oturma risklerine temel tipi belirlenmelidir.
 - Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek

mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Yapı yükleri; stabilite ve mühendislik problemlerinin (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) giderildiği seviyelere taşıtırılmalıdır.

- ✓ Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.
- ✓ İnceleme alanı ve çevresi 1. Derece tehlikeli Deprem Bölgesinde bulunduğundan, her türlü yapılaşmada mülga B.İ.B. (A.İ.G.M) Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- ✓ Bu çalışma İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu olup, parsel bazında Zemin Etüt Raporu olarak kullanılamaz.

5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

• Depremsellik Durumu

18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre deprem kuşağında 4 ayrı derece yer almaktadır. Deprem Haritasında faaliyet alanının da içerisinde bulunduğu Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

• İklim

Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, 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.

• Rüzgâr

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.

• Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları

Planlama alanı; herhangi bir sulama projesi içerisinde, göl ve barajların su toplama havzasında, akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içinde yer almamaktadır.

• Eş Yükselti ve Eğim Analizi

İnceleme alanında yüzde eğim değeri %10-20, %20-30 aralığında değişmektedir.

• Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanı ve yakın çevresinde “Yapı Ve Yerleşim İçin Yasaklanmış Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır.

- **Arazi Kullanımı**

Planlama alanı ve yakın çevresindeki arazi kullanımı irdelenmiştir. Alan tarım arazileri ile çevrilidir.

- **Teknik Altyapı**

Plan teklifine konu taşınmazların da içinde bulunduğu alanlarda herhangi bir su ve kanalizasyon şebekesi bulunmamakla birlikte planlama alanında su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde “167 sayılı Yasa” uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınacak ve atık suların çözümünde 31 Aralık 2004 gün 25687 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Planlama alanında UEDAŞ, BOTAŞ kurumlarına ait herhangi bir iletim hattı veya tesis bulunmamaktadır.

Planlama alanının kadastro yoluna cephesi olup, ulaşılabilirlik açısından herhangi bir sorun yoktur.

- **Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi 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. Proje alanında yapılacak çalışmalarda herhangi bir tarihi, arkeolojik ve kültürel varlığa rastlanması durumunda 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında yetkili merciler bilgilendirilecek ve gerekli tedbirler alınacaktır.

- **Hâlihazır Harita Bilgisi**

Planlama alanı “Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü” tarafından **19.03.2018** tarihinde onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 2 adet I16D20D2C-2D hâlihazır paftalarında kalmaktadır.

- **Mülkiyet Yapısı**

Planlama alanı; tapuda İlker SAVUR adına tescilli, Çanakkale ili, Çamköy köyü, Pınardere mevki, 22 434,15 m2 yüzölçümlü 130 ada 3 parsel ve Çamköy Köyü Tüzel Kişiliği adına kayıtlı “Su Deposu ve Arsası” vasıflı 76,45 m2 yüzölçümlü 130 ada 4 parselden oluşmaktadır.

130 ada 4 parsel, 3 nolu parselin sınırları dahilinde kalmaktadır. Bu yüzden, 130 ada 4 parselin imar planına dahil edilebilmesi için Köy Muhtarlığından muvafakat name alınmıştır.

6. PLAN TEKLİFİ

- **Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı**

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Ayvacıq ilçesi, Çamköy köyünde bölgesel gelişme potansiyeli göz önüne alınarak, 130 ada 3-4 parsellerin köy içinde kalan kısmında artan nüfusun ihtiyacını

karşılacak Konut Alanları; köy sınırı dışında kalan kısımda ise yöre halkının refahını artıracak ve yöredeki turizm potansiyelini canlandıracak Eko Turizm alanı oluşturulmasıdır.

Plan teklifi, “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri”, ilgili Resmî kurumlardan alınan görüşler, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ve “3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri “ne uygun olarak hazırlanmıştır.

• **Plan Kararları**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Çamköy köyü, Pınardere mevki, 130 ada 3-4 parsellerden oluşan alanı kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

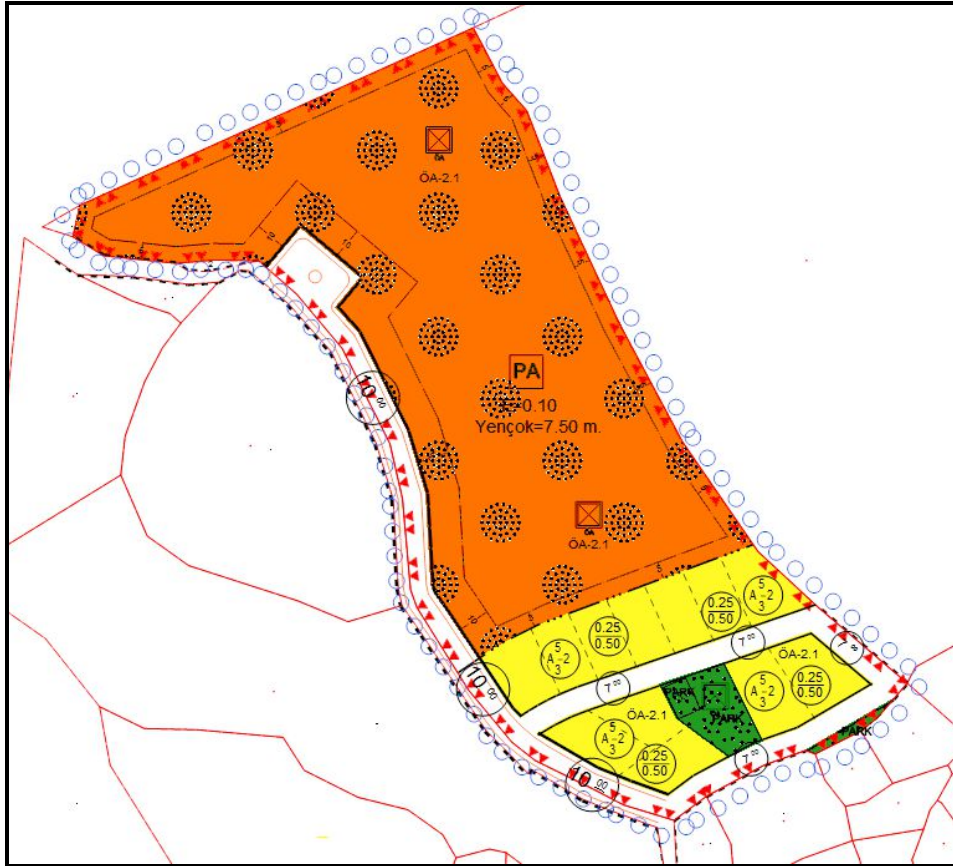
- ✓ Plan onama sınırları dahilinde, 130 ada 3 ve 4 nolu parsellerden oluşan alanın köy sınırı dışında kalan kısmında Pansiyon (Eko turizm) Alanı, köy içinde kalan kısmında ise Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı fonksiyonları tanımlanmış, alanın batısında bulunan kadastro yolu 3 nolu parselden terk alınacak şekilde genişletilerek 10 metrelik taşıt yolu ve konut alanları içinde de yaya dolaşımının sağlanabilmesi için 7 metrelik yaya yolları oluşturulmuştur.
- ✓ Gelişme Konut Alanlarında oluşacak yapılaşmada; 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin “Kırsal Yerleşik Alanlar” başlığı altında yer alan kriterler dikkate alınacaktır. Yapılanma koşulları Ayrık Nizam-2 kat TAKS: 0,25 KAKS:0,50 yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 metre ve komşu parsellerden 3 metre olarak belirlenmiştir. Gelişme Konut Alanı içinde 12 adet imar parseli ve her bir imar parseli içerisinde 1 adet bağımsız bölüm ve her bir bağımsız bölümde ortalama hane halkı büyüklüğü 4 kişi olarak hesaplandığında 48 kişilik ilave nüfus ortaya çıkmaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen kişi başına 10 m2 Yeşil alan bırakılması gerekliliği göz önüne alındığında alan içerisinde asgari 480 m2 Park Alanı ihtiyacı doğmaktadır. Planlama alanı içerisinde 553,04 m2 lik Park Alanı planlanmış olup, yeşil alan ihtiyacı fazlasıyla karşılanmıştır.
- ✓ Pansiyon (Eko Turizm) Alanı olarak tanımlı alanda ise; 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin Eko Turizm Alanları başlığı altında 8.16.1 maddesinde belirtilen Aile İşletmeciliği Şeklinde Pansiyonlar, Çiftlik Evleri, Dağ Evleri Vb. Konaklama Kullanımları, Yeme-İçme Tesisleri İle Yöresel Ürünlerin Satış Üniteleri yer alabilir. Yapılanma koşulları Emsal: 0,10 Yençok: 7,50 metre (2 kat) olarak belirlenmiştir. Bu Kapsamdaki Uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur. Alan içerisinde konut, devremülk vb. konut dokunulmazlığı olan yapılar yer alamaz ve kat irtifakı kurulamaz. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10 metre, komşu parsellerden 5 metre bırakılmış ve plana işlenmiştir.
- ✓ İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının yerleşime uygunluk durumu Önemli Alanlar (ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiş ve ÖA-2.1 sembolü ile plana aktarılmıştır.

- Arazi Kullanım Tablosu**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonucunda ortaya çıkan arazi kullanım dağılımı aşağıdaki gibidir.

PANSİYON (EKO TURİZM) ALANI	15 010,76 m²
GELİŞME KONUT ALANI	3 875,68 m²
PARK ALANI	553,04 m²
“YOL ALANI”	3 071,12 m²
“TOPLAM PLANLAMA ALANI”	22 510,60 m²

- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği**



7. PLAN NOTLARI

1. Meri 1/100 000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri Aynen Geçerlidir.
2. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Aynen Geçerlidir.
3. “Pansiyon Alanı” Olarak Tanımlı Alan İçerisinde; Meri 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin Eko Turizm Alanları başlığı altında Belirtilen Aile İşletmeciliği Şeklinde Pansiyonlar, Çiftlik Evleri, Dağ Evleri Vb. Konaklama Kullanımları, Yeme-İçme Tesisleri İle Yöresel Ürünlerin Satış Üniteleri Yer Alabilir. Bu Kapsamdaki Uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur. Yapılanma Koşulları; Emsal=0.10 Yençok=7.50 Metre (2 Kat), Yapı Yaklaşma Mesafeleri; yoldan 10 metre ve komşu parsellerden 5 metre olacaktır. Alanın ifraz edilmesi halinde en küçük parsel büyüklüğü 5 000 m2 olacaktır.
4. “Pansiyon Alanı” İçerisinde Konut, Devre Mülk Vb. Konut Dokunulmazlığı Olan Yapılar Yer Alamaz Ve Kat İrtifakı Kurulamaz.
5. Gelişme Konut Alanlarında oluşacak yapılaşmalarda; 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin “Kırsal Yerleşik Alanlar” başlığı altında yer alan kriterler dikkate alınacaktır. Yapılanma koşulları Ayrık Nizam-2 kat TAKS: 0,25 KAKS:0,50 olacaktır. Gelişme konut alanları içerisinde 12 adet imar parseli ve her bir imar parselinde 1 adet bağımsız bölüm yer alacaktır.
6. Emsal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden Kesinlikle İnşaata Başlanılmayacaktır.
7. Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 14.03.2018 tarih E.2128 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; Alan İçerisinde Planlanacak Turizm Tesisi, 100 oda Ve Üzeri Olması Durumunda Proje Tanıtım Dosyası Hazırlanarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne Başvuruda Bulunulacak, Oda Sayısının 100’den Az Olması Halinde ise ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışında Değerlendirilecek, Konut Sayısı ise 200 Ve Üzeri Olması Halinde Proje Tanıtım Dosyası İle E-Çed Sistemi Üzerinden Valiliğe (İl Müdürlüğü) Müracaat Edilecek, Eşik Değerden Az Olması Halinde ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışında Değerlendirilecektir.
8. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 30.03.2018 tarih E.275717 sayılı yazıları gereği; Planlama Alanı İçerisinde Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanması Durumunda Çalışmalar Durdurulacak ve 2863 Sayılı Yasanın 4.Maddesi Hükümleri Doğrultusunda En Yakın Mülki Amirliğe, Köyde Muhtara veya Müze Müdürlüğüne Haber Verilecektir.
9. Çanakkale Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün 19.03.2018 tarih E.815166 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; planlama alanı çevresinde yer alan tarımsal faaliyetlere zarar verilmemesi için gerekli tüm tedbirler alınacak, 09.12.2017 tarihli Resmî Gazetede

yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesinin (8) Fıkrası Gereği, Tarım Dışı Kullanma İzni; İznin Verildiği Tarihten İtibaren İki Yıl Süre İle Geçerli Olacak Ve Planların Onaylanmaması Durumunda Geçersiz Kabul Edilecektir.

10. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü'nün 23.03.2018 tarih ve 209684 sayılı yazılarında belirtilen Hususlara uyulacaktır. Buna göre;
 - ✓ Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınacak,
 - ✓ Atık Suların Çözümünde; 31 Aralık 2004 tarih 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” Hükümlerine uyulacak, Artılmış olsa dahi atık suların sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda DSİ'YE müracaatta bulunulacak,
11. 2872 Sayılı Çevre Kanunu Hükümlerine ve İlgî Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
12. 01.07.1993 tarih 21624 sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Otopark Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
13. 25.8.1988 Tarihli ve 19910 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Sığınak Yönetmeliği” ve İlgî Hükümleri Aynen Geçerlidir.
14. 02.04.2015 Tarih 29314 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Atık Yönetimi Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
15. 10.08.2005 Tarih 25902 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “İş Yeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
16. 19.12.2007 Tarih Ve 26735 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren 7126 Sayılı Sivil Savunma Kanununun Ek 9.Maddesine Göre “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
17. Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **19.04.2018** tarihinde onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
18. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.