



**ÇANAKKALE İLİ, EZİNE İLÇESİ
KUMBURUN KÖYÜ, HARMANLIK MEVKİİ
1176-1177 PARSELLERE AİT
“YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİSİ ALANI (RES)” AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Hazırlayan

Hüseyin UZUN
Şehir Plancısı

2017

İçindekiler

1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
• Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri:.....	3
• Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar:	4
2. BÖLÜM: PLAN HİYERARŞİSİ.....	4
• Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları:	4
• Meri Plan Bilgisi.....	5
3. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ.....	5
• Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü	5
• DSİ 25.Bölge Müdürlüğü.....	6
• Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	7
• Ayvacık Orman İşletme Müdürlüğü, Ezine Orman İşletme Şefliği	7
• Çanakkale Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü	7
• UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği.....	7
• Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	8
• Çanakkale Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	8
• BOTAŞ Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı.....	9
• Çanakkale Valiliği, Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü.....	9
• Çanakkale İl Jandarma Komutanlığı	9
• MSB, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı.....	9
• TEİAŞ 2.Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü	9
4. BÖLÜM: PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR	10
• İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	10
5. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALAR	11
• Depremsellik Durumu:	11
• İklim:	11
• Rüzgâr:	11
• Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları:.....	11
• Toprak kabiliyeti:	12
• Eş Yükselti ve Eğim Analizi:.....	12
• Yapı Yasaklı Alanlar:.....	12
• Arazi Kullanımı:	12
• Teknik Altyapı:	12
• Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar:	13
• Hâlihazır Harita Bilgisi:	13
• Mülkiyet Yapısı:	13
6. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ.....	13
• Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı.....	13
• Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	14
• Alan Kullanım Tablosu	14
• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	15

7. PLAN NOTLARI..... 15

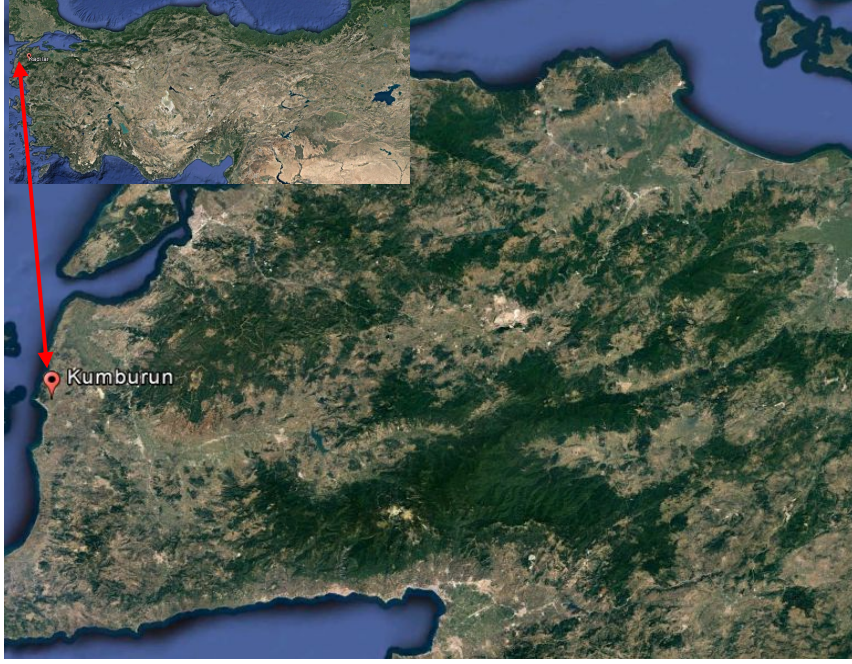
Görseller

Görsel 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri..... 3
Görsel 2: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü 3
Görsel 3:Çanakkale ilçe haritası..... 4
Görsel 4:Planlama Alanının Üst Ölçekli Plandaki Yeri..... 5

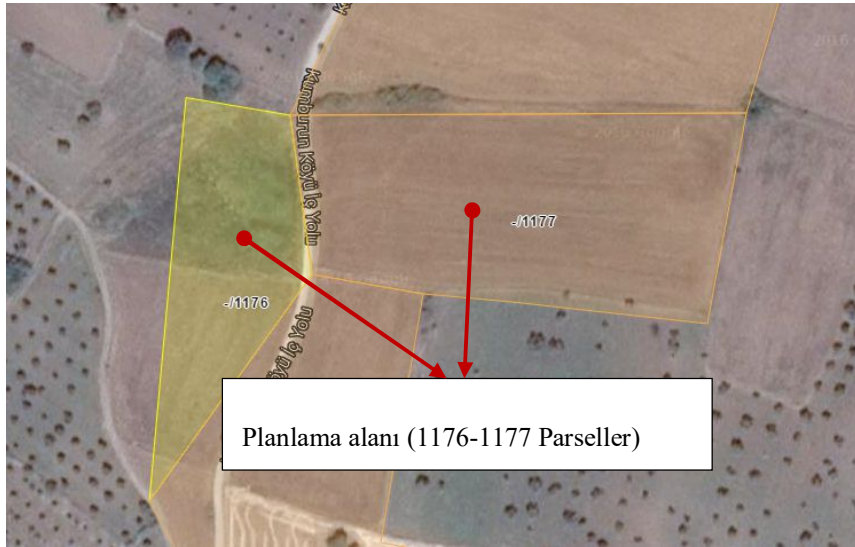
1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU

- **Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri:**

Proje kapsamında; Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Kumburun köyü, Harmanlık mevki, 1176-1177 parsellerde yer alan toplam 18 750,00 m² tapulu alan “Rüzgâr Enerji Santrali Alanı” olarak planlanmak istenmektedir. Kumburun köyü Çanakkale merkeze yaklaşık 37 km uzaklıktadır. Çalışma alanı ise Kumburun köyünün kuzeyinde yer almaktadır.



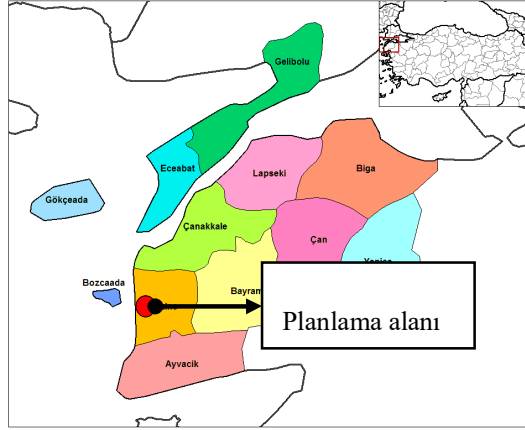
Görsel 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

- **Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar:**

Planlama alanının içinde yer aldığı Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. İlçenin doğusunda Bayramiç ilçesi, kuzeyinde Çanakkale ili, batısında Ege Denizi ve güneyinde Ayvacık ilçesi bulunmaktadır. 2015 yılı nüfus verilerine göre Ezine ilçesi 31.801 kişilik nüfusa sahiptir. Bu nüfusun 14.056 kişilik bölümünü kentsel, 17.745 kişilik bölümünü ise kırsal nüfus oluşturmaktadır. Ezine ilçesinin yüzölçümü 474 km2 dir. Plan teklifine konu Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Kumburun köyü, Harmanlık mevki, 1176-1177 parseller Çanakkale İl Özel İdaresi yetki alanı sınırları içinde kalmaktadır.



Görsel 3:Çanakkale ilçe haritası

2. BÖLÜM: PLAN HİYERARŞİSİ

- **Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları:**

Planlama alanının da içinde bulunduğu Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Bakanlık Makamınının 20.08.2014 tarih, 13549 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. 20.08.2014 tarihinde onaylanmış olan "Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı", askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 05.06.2015 tarihinde Bakanlık Makamı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Plan teklifine konu olan alan, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" olarak görülmektedir.

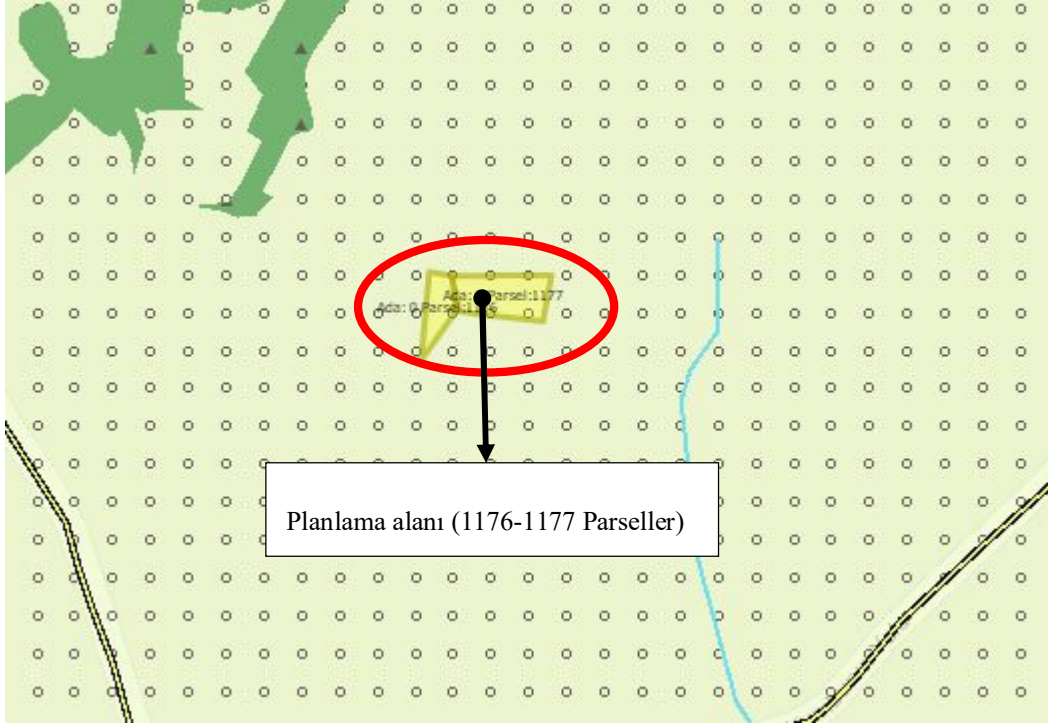
Çevre Düzeni Planı, Plan hükümlerininin 8.20 "Tarım Alanları" başlığı altında bulunan madde 8.20.1.3 de "Tarım Alanlarına" ilişkin; "Bu alanlarda, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır" ifadesi yer almaktadır. **Ayrıca;**

Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerininin **Yenilenebilir Enerji Üretim Alanlarına ilişkin 8.37 maddesinde;** "Yenilenebilir enerji üretim alanlarında ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınması koşuluyla, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve

kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan imar planlarının ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir. Sayısal ortamda bilgi için Bakanlığa gönderilir. Kurulmuş, kurulacak tesislerde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur.” İfadesi yer almaktadır.

- **Meri Plan Bilgisi**

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



Görsel 4:Planlama Alanının Üst Ölçekli Plandaki Yeri

3. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ

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

Tarih: 30.09.2016 Sayı: E.10843

Yapılan incelemede iki taşınmazın doğusundan geçen Pınarbaşı, Mahmudiye, Üvecik, Kumburun, Çamoba, Geyikli asfalt güzergâhının geçtiği tespit edilmiştir. Söz konusu güzergâh kurumumuz sorumluluğunda değildir. Projenin uygulama aşamasında yapılacak her türlü mal, malzeme, ekip, ekipman vb. yüklerin nakliyesinde bahsi geçen güzergahın kullanılacağına her türlü mal, malzeme, ekip, ekipman vb yüklerin nakliyesinde köy meskun alanlarının ve kurumumuz sorumluluğunda bulunan köy yollarının güzergah dışında bırakılacağına Kurumumuza bu yazının tarih ve sayısı ile numaralandırılacak yazılı taahhütname sunulması ve bu taahhünameye uyulması, gerekli trafik güvenliğinin sağlanması, ilgili bütün kurum, kurul ve kuruluşlardan izin alınması kaydıyla söz konusu planlar için Müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur.

• **DSİ 25.Bölge Müdürlüğü**

Tarih: 14.11.2016 Sayı: 753007

Yapılması planlanan 1 MW lık Rüzgâr Enerji Santrali projesi için belirlenen taşınmazların Ayvalık İl16-a3 nolu 1/25.000 ölçekli harita üzerinde işaretli olduğu Ezine ilçesinin kuzeybatısında, Kumburun köyünün 1500 metre kuzeyinde yer aldığı tespit edilmiştir. İlave türbin yapılması durumunda kurumumuzdan tekrar görüş alınması gerekmektedir.

Rüzgâr enerji santrali kurulması planlanan taşınmazların DSİ sulama projeleri içerisinde yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzası içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir. 1176-1177 parsel numaralı taşınmazlarla ilgili yapılan arazi etüdünde taşınmazların herhangi bir dere ya da nehir metrukatı alanda kalmadığı tespit edilmiştir. Ancak topoğrafya nedeni ile oluşan ve taşınmazların batısından gelen eğimli bir yapının bulunduğu ve taşınmazların kuzey sınırından geçerek uzaklaştığı belirlenmiştir. Bu nedenle taşınmazların kuzey sınırında akışa mâni teşkil edecek bir yapı yapılmamalıdır. Akışın mansaba iletilmesi gerekmektedir. Arazinin yapısı gereği taşınmazın içerisinde yamaç sularına karşı önlem alınmalıdır. Taşınmazın civarında yer alan derelere herhangi bir müdahalede bulunulmamalıdır.

İnşası planlanan türbinin ve işletmeye ait yapıların mümkün olduğunca dere yataklarına uzak ve bulunduğu topoğrafyanın üst kotlarında yer alması gerekmektedir.

Sonuç olarak türbin ile bu kapsamda yapılacak diğer yapıların dere yatakları dışında yapılması, söz konusu faaliyetlerden dolayı dere yataklarında daraltma yapılmaması ve akış rejiminin bozulmaması, herhangi bir şekilde malzeme ve hafriyat depolanmaması gerekmektedir. Üretilen elektrik enerjisinin iletimini sağlayacak hat için ayrıca görüşümüzün alınması gerekmektedir.

Ani su baskınları ve taşkın olasılığı ile ilgili faaliyet sahibince gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.

Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için mevcut derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde ayrıca izin alınması, dere yatak güzergahlarında DSİ'nin bilgisi ve izni olmadan değişiklik yapılmaması gerekmektedir.

Başbakanlığın 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu genelgesinde yer alan hususlara uyulmalıdır.

Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde 167 sayılı yasa uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınması gerekmektedir. Atık su oluşması söz konusu olduğunda 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı resmî gazetede yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla 1176-1177 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde Enerji Üretim Alanı (Rüzgâr Enerji Santrali RES-1MW) amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında kurumumuz mevzuatı yönüyle bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Tarih: 21.09.2016 Sayı: 3576

Söz konusu taşınmazlar 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmamaktadır.

- **Ayvacak Orman İşletme Müdürlüğü, Ezine Orman İşletme Şefliği**

Tarih: 22.09.2016 Sayı: E.2066554

- ✓ **İnceleme:** İlgili taşınmazın arazi üzerinde ve Orman Tahdit Haritasında yapılan inceleme neticesinde söz konusu 1176 ve 1177 parsel nolu taşınmazların orman tahdit sınırları dışında olduğu anlaşılmıştır. Ezine ilçesi Kumburun köyü Harmanlık mevki, 1176 ve 1177 parsel nolu taşınmazların orman kadastrouna göre orman sınırları dışında olduğu 6831sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi uyarınca orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı anlaşılmıştır.
- ✓ **Netice ve Kanaat:** Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 08.09.2016 tarih E.10208 sayılı emirleri ekinde alınan Ezine ilçesi Kumburun köyü Harmanlık mevki 1176 ve 1177 parsel numaralı taşınmazların orman sınırları dışında kaldığı, Enerji Üretim Alanı (Rüzgâr Enerji Santrali) amaçlı imar planı yapılmasında kurumumuzca bir sakınca olmadığı netice ve kanaatiyle işbu İnceleme Raporu tarafımızdan tanzim edilmiştir.

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

Tarih: 30.05.2017 Sayı: 1343248

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün ilgi yazısı ile bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan rapor ve eklerinin Bakanlığımız tarafından değerlendirilmesi sonucu 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesinin 1. Fıkrasının (f) bendi gereğince 1,8750 hektar yüz ölçüme sahip arazinin Rüzgar Enerji Santrali amaçlı imar planı yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü, ancak arazinin farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda 10.10.2013 tarih ve 3638 sayılı 5403 sayılı kanunun uygulama talimatının 11.4'üncü maddesi gereğince kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerektiği bildirilmiştir.

- **UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği**

Tarih: 30.09.2016 Sayı: 38937

Bahse konu taşınmazlar için tarafımızca yapılan değerlendirmeler neticesinde şirketimiz sorumluluğunda bulunan bir tesis tespit edilemediğinden dolayı Enerji Üretim Alanı (RES 1 MW) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Tarih: 20.02.2017 Sayı: 429

Söz konusu alana ilişkin Müdürlüğümüz uzmanlarınca hazırlanan teknik raporda, dosya arşiv incelemesi bahse konu parselle ilişkin kültür varlığı açısından kurullarca onaylı herhangi bir sit alanı veya tescil kaydı bulunmadığı ve yapılan yüzey araştırmasında herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı ifade edildiğinden 5226 ve 3386 sayılı yasalar ile değişik 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi kapsamında ileride yapılacak uygulamalarda herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanılması durumunda çalışmaların durdurularak 3 gün içerisinde en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne bilgi verilmesi kaydıyla Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Kumburun köyü, özel mülkiyete kayıtlı 4 pafta 1176-1177 parsellerde yapılması planlanan Enerji Üretim Alanı (Rüzgâr Elektrik Santrali) Santrali Alanı (RES 1 MW) amaçlı nazım ve uygulama imar planı yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı, talebin ilgili kurum ve kuruluşlarca değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

• **Çanakkale Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü**

Tarih: 06.10.2016 Sayı: E.7424

- ✓ **Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Planlama alanına ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda söz konusu taşınmazların herhangi bir tescilli doğal sit alanında kalmadığı tespit edilmiş olup, ilgi yazıda bahsi geçen talebe ilişkin Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.
- ✓ **İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Yapılan incelemede söz konusu parsellerin Bakanlığımızca 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanı” kullanımında kaldığı görülmektedir. Buna göre bu alanlarda Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 8.20 maddesi koşulları geçerlidir. Ancak talebin rüzgâr enerji santrali olması sebebiyle Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 8.37 “Yenilenebilir Enerji Üretim Alanları” maddesi koşullarına uygun olarak ilgili idaresince yapılabileceği değerlendirilmektedir.
- ✓ **Çed Ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Planlama alanı olan 1176 parsel için RES (900 KW kapasiteli) projesi, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için İl Müdürlüğümüze 30.03.2015 tarih ve 2637 sayı ile ÇED Kapsam Dışı yazı verilmiştir. Bahsi geçen 1177 parsel için RES (900 KW kapasiteli) projesi, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.
- ✓ **Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** İlgide kayıtlı yazı gereği; Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 17, 18, 19, 20. Maddelerinde tanımlanan alanlar ve Hava Kalitesi Değerlendirme Ve Yönetimi Yönetmeliğinde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapılmış olup, ilgi yazıda bahsi geçen “Rüzgâr Enerji Santrali (Rüzgâr Elektrik Santrali Alanı RES) amaçlı imar planı yapılmasında, şube müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

- **BOTAŞ Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı**

Tarih: 28.09.2016 Sayı: E.37315

Söz konusu parsellerde mevcut veya planlanan boru hattı veya tesisimiz bulunmamaktadır.

- **Çanakkale Valiliği, Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü**

Tarih: 28.09.2016 Sayı: E.1044

Söz konusu alanda ilan edilmiş ya da çalışmaları devam eden Endüstri Bölgesi, Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi bulunmadığından meri mevzuata uyulması koşulu ile belirtilen alanın Enerji Üretim Alanı (RES) amaçlı değerlendirilmesinde sakınca bulunmamaktadır.

- **Çanakkale İl Jandarma Komutanlığı**

Tarih: 03.10.2016 Sayı: 3410-39481-16/Hrk.Eğt.Ks

Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Kumburun köyü sınırları içerisinde hazırlanması düşünülen RES projesi için Askeri Yasak Bölgeler ve Askeri Güvenlik Bölgeleri açısından incelenerek konu ile ilgili görüş ve önerilerin bildirilmesi ilgi yazı ile istenmiştir. Projenin belirtilen yerde gerçekleştirilmesinde ilgi kanun ve yönetmelik kapsamında herhangi bir sakıncanın bulunmadığının ilgi yazı ile bildirildiğini arz ederim.

- **MSB, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı**

Tarih: 08.11.2016 Sayı: 3299

Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı, (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.

- **TEİAŞ 2.Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü**

Tarih: 06.10.2016 Sayı: E.355185

Söz konusu parseller sınırından geçen Teşekkülümüze ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

4. BÖLÜM: PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR

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

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 20.02.2017 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanını oluşturan 1176-1177 parsellerin yerleşime uygunluk durumu aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

- ✓ Yapının yapılacağı alanda hâkim eğim %0-10 aralığında değişmektedir. Çalışma alanında genel eğim yönü KD dan GB ya doğru azalmaktadır.
- ✓ Çalışma alanında açılan sondaj kuyularında yer altı suyuna her iki sondaj kuyusunda da 4.50 metrede rastlanılmıştır.
- ✓ Çalışma alanında su baskını, çökme, göçme, krip ve kaya düşmesi gibi doğal afet riski yoktur.
- ✓ Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları sonucunda birimlerin genel jeoteknik değerlendirmesi, eğim, jeolojik özellikler ve jeofizik çalışmalar göz önüne alınarak çalışma alanlarının yerleşime uygunluğu değerlendirilmiştir. Çalışma alanları yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;
 - Bu alanda yer altı suyunun gözlenmesi, yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
 - İnceleme alanında zemin etüt aşamasında kireç taşı birimine rastlanması durumunda karstik boşluk durumu incelenmeli ve alınacak önlemler belirlenmelidir.
 - Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı ve tesisler varsa proje sorumlusu proje mühendisi tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
 - Yapı zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Özellikler temeller, dolgu birime kesinlikle taşıtırılmamalıdır.
 - Temellerin aynı birimler üzerine oturturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrıışmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturturulmalı veya farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması halinde dolgu malzeme hafredilmelidir.
 - Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.
 - Parsel bazında zemin etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda taşıma gücü değeri ve gerekli tüm zemin parametreleri (oturma-farklı oturma, şişme tahkikleri, zemin büyütmesi, zemin hâkim titreşim periyodu vb.) hesaplanmalı, tabaka derinliği belirlenmelidir. Ortaya çıkacak sonuçlara göre gerekli önlemler belirlendikten ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin ve kaya deformasyonlarına yönelik iyileştirmeler yapılmalıdır.
 - Parsel bazlı zemin etütlerinde yer altı suyu ve sızıntı sularının varlığı araştırılmalı, tespit edilmesi halinde gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.

- Hafif yapılar ve altyapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.
- Yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde rezonans, oturma, şişme ve taşıma gücü gibi değerler ayrıntılı olarak ortaya konup, inşaat projelendirilmesinde ve yapım aşamasında bu değerler göz önünde bulundurularak zemin iyileştirme yöntemleri ve uygun temel tipinin seçilmesi gerekmektedir. Ayrıca alanda belirlenen farklı birim ve ayrılmış kısımların yapılacak proje alanı seçimine göre detaylı olarak belirlenip, mühendislik parametrelerinin bu birimler üzerinden verilmesi önerilmektedir.
- ✓ Rapor içerisinde yapılan yorum ve hesaplamalar inceleme alanındaki birimlerin genel özelliklerini belirlemek amacıyla yapılmış olup, yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde tüm yorum ve hesaplamalar ayrıntılı olarak yapılmalıdır.
- ✓ İncelenen alan 1. Derece Deprem Bölgesinde olup, yapılacak binalar Deprem Bölgesinde yapılacak binalar hakkındaki yönetmeliğe uygun olmalıdır.
- ✓ Bu raporun amacı Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Kumburun köyü, 1/1000 ölçekli I16-A-14-C-1-A halihazır paftasında kalan 0 ada 1176-1177 parsellerde Helyum Enerji Üretim A.Ş. ve Necmettin ERDEM adına kayıtlı olan, Helyum Enerji A.Ş adına yapılması planlanan Rüzgar Enerji Santrali yapılarının bulunacağı alanın projesi için hazırlanmış olup, Zemin Araştırma Raporu yerine kullanılamaz.

5. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALAR

• 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, Ezine ilçesi 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

• İklim:

Çanakkale ili, Ezine 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:

DSİ 25. Bölge Müdürlüğü'nün 14.11.2016 tarih 753007 sayılı yazıları ekinde bulunan Tesis Yeri Tespit Raporunda;

- ✓ Rüzgâr enerji santrali kurulması planlanan taşınmazların DSİ sulama projeleri içerisinde yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzası içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir. 1176-1177 parsel numaralı taşınmazlarla ilgili yapılan arazi etüdünde taşınmazların herhangi bir dere ya da nehir metrukatı alanda bulunmadığı belirtilmiştir.

- **Toprak kabiliyeti:**

Plan teklifine konu olan alan ve yakın çevresi üst ölçekli planlar içerisinde “Tarım Alanı” olarak görülmektedir. Söz konusu plan yapımına ilişkin olarak Çanakkale Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün 30.05.2017 tarih E.1343248 sayılı yazılarında alanın tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilmiştir.

- **Eş Yükselti ve Eğim Analizi:**

Planlama alanında hâkim eğim %0-10 aralığında değişmektedir. Çalışma alanında genel eğim yönü KD dan GB ya doğru azalmaktadır.

- **Yapı Yasaklı Alanlar:**

Planlama alanı ve yakın çevresinde “Yapı Ve Yerleşim İçin Yasaklanmış Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır. Planlama alanına ait hazırlanan ve “Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü” tarafından 20.02.2017 tarihinde onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlara aynen uyulacaktır.

- **Arazi Kullanımı:**

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

- **Teknik Altyapı:**

Planlama alanında UEDAŞ, TEİAŞ, BOTAŞ kurumlarına ait herhangi bir iletim hattı veya tesis bulunmamaktadır. Planlama alanını oluşturan iki taşınmazın doğusundan Pınarbaşı, Mahmudiye, Üvecik, Kumburun, Çamoba, Geyikli asfalt güzergâhı geçmekte olup, ulaşım açısından herhangi bir sorun yoktur.

Plan teklifine konu taşınmazın içinde bulunduğu alanlarda herhangi bir su ve kanalizasyon şebekesi bulunmamasıyla birlikte söz konusu plan teklifi için DSİ 25. Bölge Müdürlüğü’nün 14.11.2016 tarih 753007 sayılı yazıları ile ekinde bulunan Tesis Yeri Tespit Raporunda;

- ✓ Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde “167 sayılı Yasa” uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınması,
- ✓ Aralık 2004 gün 25867 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan ‘Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği’ hükümlerine uyulması kaydıyla,

söz konusu taşınmazlarda belirtilen amaçla kullanılmasında kurumlar açısından bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

- **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 uygulamalarda herhangi bir tarihi, kültürel varlığa rastlanması durumunda 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında yetkili merciler bilgilendirilecek ve gerekli tedbirler alınacaktır.

- **Hâlihazır Harita Bilgisi:**

Planlama alanını oluşturan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 1 adet, I16-A-14-C-1-A numaralı hâlihazır harita “Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü” tarafından 07.12.2016 tarihinde, Ezine Belediye Başkanlığı tarafından 14.02.2017 tarihinde onaylanmıştır.

- **Mülkiyet Yapısı:**

“Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (RES) Alanı” amaçlı imar planına konu taşınmazlar, Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Kumburun köyü, Harmanlık mevki, mülkiyeti “Helyum Enerji Üretim A.Ş” adına 1176 parselde kayıtlı 5 950,00 m2 ve mülkiyeti Necmettin ERDEM adına 1177 parselde kayıtlı 12 800,00 m2 lik alanları kapsamaktadır. Tapu, harita plan örneği ve diğer evraklar plan raporu ekler bölümünde sunulmuştur.

6. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ

- **Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı**

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Kumburun köyü, Harmanlık mevki, 1176-1177 parsel nolu taşınmazlar üzerinde tesisi düşünülen “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (RES) Alanı” dâhilinde alana ilişkin kararların oluşturulması, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında bölgede kurulacak tesislerin sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda oluşmasına imkân sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

Planlama alanını oluşturan taşınmazlara ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığından söz konusu alan “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (RES) Alanı” olarak değerlendirilememektedir. Bu sebeple 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı gereği doğmuştur.

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 İlgi Yönetmelik Hükümleri “ne uygun olarak hazırlanmıştır.

- **Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, mülkiyeti Helyum Enerji Üretim AŞ'ye ait 5 950,00 m2 yüz ölçümlü 1176 parsel ve mülkiyeti Necmettin ERDEM'E ait 12 800,00 m2 yüz ölçümlü 1177 parsel olmak üzere toplam 18 750,00 m2 lik alanı kapsamaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

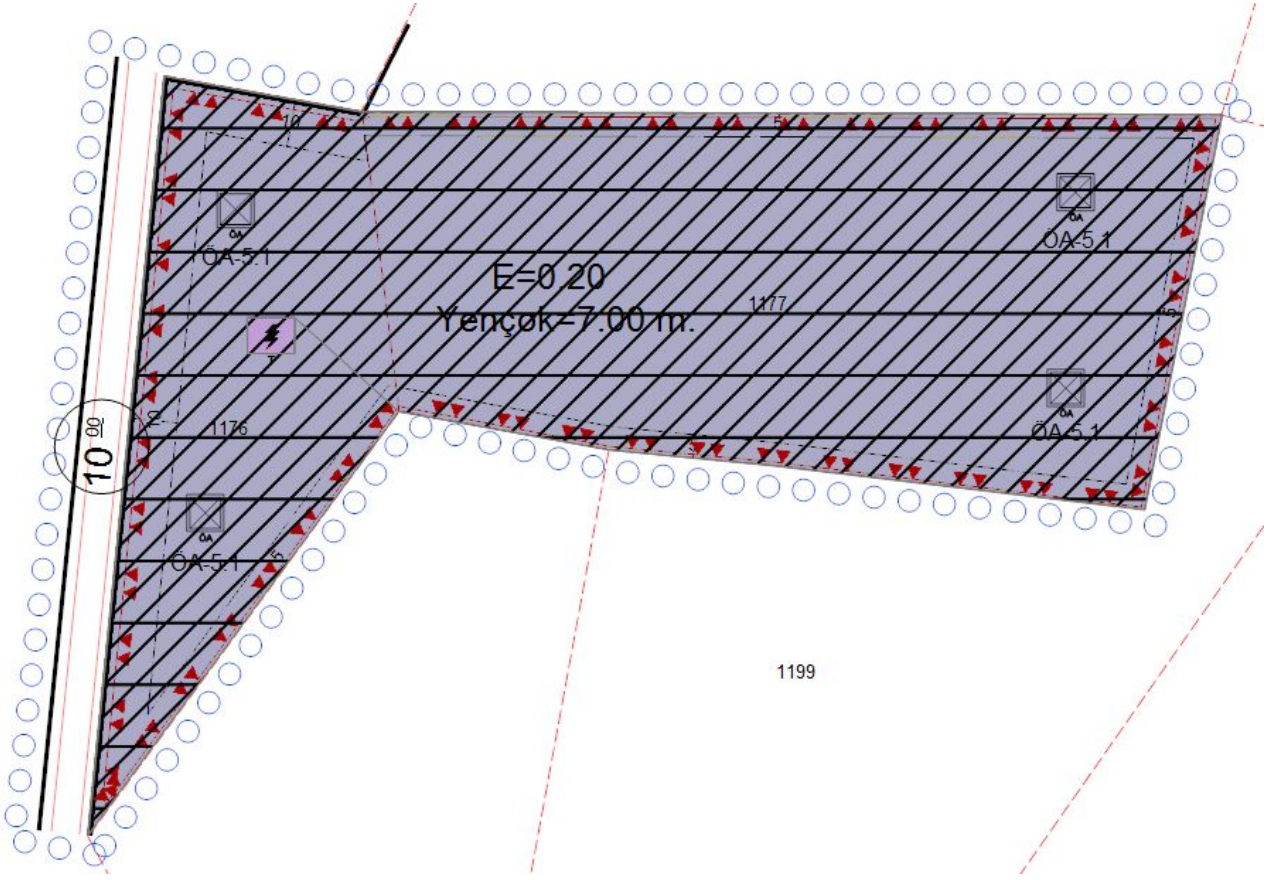
- ✓ 1176-1177 parsellerden oluşan alanın 18 673,31 m2 lik bölümü “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı, 76,69 m2 lik bölümü ise “Türbin Alanı” olarak planlanmıştır.
- ✓ Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (RES) İçerisinde; rüzgâr enerjisinden elektrik üretimine yönelik teknolojik yapı ve tesisler ile tesisin tamamlayıcısı nitelikte idari tesis, bekçi evi, trafo binası vb. yapılar yapılabilir. Yapılma koşulları; Emsal:0.20, idari bina, bekçi evi, trafo binası vb. yapılar için Yençok: 7.00 metre (2 kat), teknolojik yapı ve tesisler için Yençok: yapının teknolojik özelliklerinin gerektirdiği kadar olacaktır.
- ✓ Yapı Yaklaşma Mesafeleri; Yoldan 10 Metre, Komşu Parsel Sınırlarından 5 Metre Olacaktır.
- ✓ Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 20.02.2017 Tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının yerleşime uygunluk durumu **Önlemlenmiş Alan (ÖA-5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alan)** olarak değerlendirilmiş olup, imar planında **ÖA-5.1** sembolü ile belirtilmiştir.

- **Alan Kullanım Tablosu**

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

Planlama Alanı	Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (RES)	Türbin Alanı
18 750,00 m2	18 673,31 m2	76,69 m2

• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



7. PLAN NOTLARI

1. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri Aynen Geçerlidir.
2. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ve 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Aynen Geçerlidir.
3. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (RES) İçerisinde; Rüzgâr Enerjisinden Elektrik Üretimine Yönelik Teknolojik Yapı Ve Tesisler İle Tesisin Tamamlayıcısı Nitelikte İdari Tesis, Bekçi Evi, Trafo Binası Vb. Yapılar Yapılabilir. Yapılanma Koşulları; Emsal:0.20, İdari Bina, Bekçi Evi, Trafo Binası Vb. Yapılar İçin Yençök: 7.00 Metre (2 Kat), Teknolojik Yapı Ve Tesisler İçin Yençök: Yapının Teknolojik Özelliklerinin Gerektirdiği Kadar Olacaktır.
4. Emsal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden Kesinlikle İnşaata Başlanılmayacaktır.
5. Yapı Yaklaşma Mesafeleri; Yoldan 10 Metre, Komşu Parsel Sınırlarından 5 Metre Olacaktır.

6. Tesis Alanı İçinde Mimari Vaziyet Planında Otopark Alanları Belirlenecek Ve Bu Alanlar Amacı Dışında Kullanılmayacaktır.
7. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 06.10.2016 Tarih E.7424 Sayılı Yazılarında Belirtildiği Üzere; Söz Konusu Proje 25/11/2014 Tarih Ve 29186 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren ÇED Yönetmeliği Listelerindeki Eşik Değerden Az Olduğu İçin Kapsam Dışı Olarak Değerlendirilecektir.
8. Çanakkale İl Özel İdaresi Yol Ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğünün 30.09.2016 tarih, E.10843 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; Projenin uygulama aşamasında yapılacak her türlü mal, malzeme, ekip, ekipman vb. yüklerin nakliyesinde Taşınmazların doğusundan geçen ve kurum sorumluluğunda olmayan Pınarbaşı, Mahmudiye, Üvecik, Kumburun, Çamoba, Geyikli asfalt güzergâhı kullanılacak, her türlü mal, malzeme, ekip, ekipman vb yüklerin nakliyesinde köy meskun alanları ve kurum sorumluluğunda bulunan köy yollarının güzergah dışında bırakılacağı ile ilgili Kuruma bu yazının tarih ve sayısı ile numaralandırılacak yazılı taahhütname sunulacak ve bu taahhütmeye uyulacak, gerekli trafik güvenliği sağlanacak ve ilgili bütün kurum, kurul ve kuruluşlardan izin alınacaktır.
9. D.S.İ 25 Bölge Müdürlüğü'nün 14.11.2016 Tarih 753007 Sayılı Yazısı Ve Yazı Ekinde Bulunan Tesis Yeri Tespit Raporunda Belirtilen Esaslara Uyulacaktır. Buna Göre;
 - ✓ Su İhtiyacının Yer Altı Suyundan Sağlanması Halinde, 167 Sayılı Yasa Uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan İzin Alınması Gerekmemektedir.
 - ✓ 31 Aralık 2004 Tarih 25687 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" Hükümlerine Uyulmalıdır.
 - ✓ 1176-1177 parsel numaralı taşınmazlarla ilgili yapılan arazi etüdünde taşınmazların herhangi bir dere ya da nehir metrukâtı alanda kalmadığı tespit edilmiştir. Ancak topoğrafya nedeni ile oluşan ve taşınmazların batısından gelen eğimli bir yapının bulunduğu ve taşınmazların kuzey sınırından geçerek uzaklaştığı belirlenmiştir. Bu nedenle taşınmazların kuzey sınırında akışa mâni teşkil edecek bir yapı yapılmamalıdır. Akışın mansaba iletilmesi gerekmektedir. Arazinin yapısı gereği taşınmazın içerisinde yamaç sularına karşı önlem alınmalıdır. Taşınmazın civarında yer alan derelere herhangi bir müdahalede bulunulmamalıdır.
 - ✓ İnşası planlanan türbinin ve işletmeye ait yapıların mümkün olduğunca dere yataklarına uzak ve bulunduğu topoğrafyanın üst kotlarında yer alması gerekmektedir.
 - ✓ Sonuç olarak türbin ile bu kapsamda yapılacak diğer yapıların dere yatakları dışında yapılması, söz konusu faaliyetlerden dolayı dere yataklarında daraltma yapılmaması ve akış rejiminin bozulmaması, herhangi bir şekilde malzeme ve hafriyat depolanmaması gerekmektedir. Üretilen elektrik enerjisinin iletimini sağlayacak hat için ayrıca görüşümüzün alınması gerekmektedir.
 - ✓ Ani su baskınları ve taşkın olasılığı ile ilgili faaliyet sahibince gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.
 - ✓ Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için mevcut derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde ayrıca izin alınması, dere yatak güzergahlarında DSİ'nin bilgisi ve izni olmadan değişiklik yapılmaması gerekmektedir.

- ✓ Başbakanlığın 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu genelgesinde yer alan hususlara uyulmalıdır.
- 10.** Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 20.02.2017 tarih 429 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; Planlama Alanı İçinde İleride Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanması Durumunda 2863 Sayılı Yasanın 4.Maddesi Kapsamında Çalışmalar Durdurulacak ve En Yakın Mülki Amirliğe Veya Müze Müdürlüğüne Haber Verilecektir.
- 11.** 2872 Sayılı Çevre Kanunu Hükümlerine Ve Bu Kanuna İstinaden Yürürlüğe Giren Yönetmelik Hükümlerine Uyulacak Ve İlgili Kurum/Kuruluşlarınca Mer'i Mevzuat Çerçevesinde Öngörülen Tüm İzin Ve Tedbirlerin Alınması, Ekolojik Dengenin Bozulmaması, Çevrenin Korunması Ve Geliştirilmesine Yönelik Tedbirlere Riayet Edilecektir.
- 12.** 02.04.2015 Tarih 29314 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Atık Yönetimi Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 13.** 10.08.2005 Tarih 25902 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “İş Yeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 14.** 25.8.1988 Tarihli Ve 19910 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Sığınak Yönetmeliği” Ve İlgili Hükümleri Aynen Geçerlidir.
- 15.** 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.
- 16.** Planlama Alanına İlişkin Olarak 20.02.2017 Tarihinde Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğüne Onaylı “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Aynen Uyulacaktır.
- 17.** Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümleri Geçerli Olacaktır.