



**ÇANAKKALE İLİ, ÇAN İLÇESİ
DONDURMA KÖYÜ, DARIALAN MEVKİİ
143 ADA 9-10 PARSELLERE AİT
“YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ
ALANI (GES) VE YOL ALANI” AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Hazırlayan

Hüseyin UZUN
Şehir Plancısı

2017

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
• Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri:.....	3
• Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar:	4
2. PLAN HİYERARŞİSİ.....	4
• Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları:.....	4
• Meri Plan Bilgisi	5
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	6
• Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü	6
• Çanakkale Valiliği, İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü	6
• DSI 25.Bölge Müdürlüğü.....	7
• DSI 252.Şube Müdürlüğü	8
• Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü.....	9
• Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü.....	9
• Çan Orman İşletme Müdürlüğü.....	9
• Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş Çanakkale Kontrol Mühendisliği	10
• TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü	10
• Çanakkale İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü	10
• Çanakkale İl Jandarma Komutanlığı.....	10
• Millî Savunma Bakanlığı, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	10
• BOTAŞ Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı.....	10
4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR.....	11
• İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	11
5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	11
• Depremsellik Durumu:	11
• İklim:.....	12
• Rüzgâr:	12
• Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları:.....	12
• 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. PLAN TEKLİFİ.....	13
• Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı	13
• Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar.....	14
• Arazi Kullanım Tablosu.....	15

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu

- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği 15

7. PLAN NOTLARI..... 16

GÖRSELLER

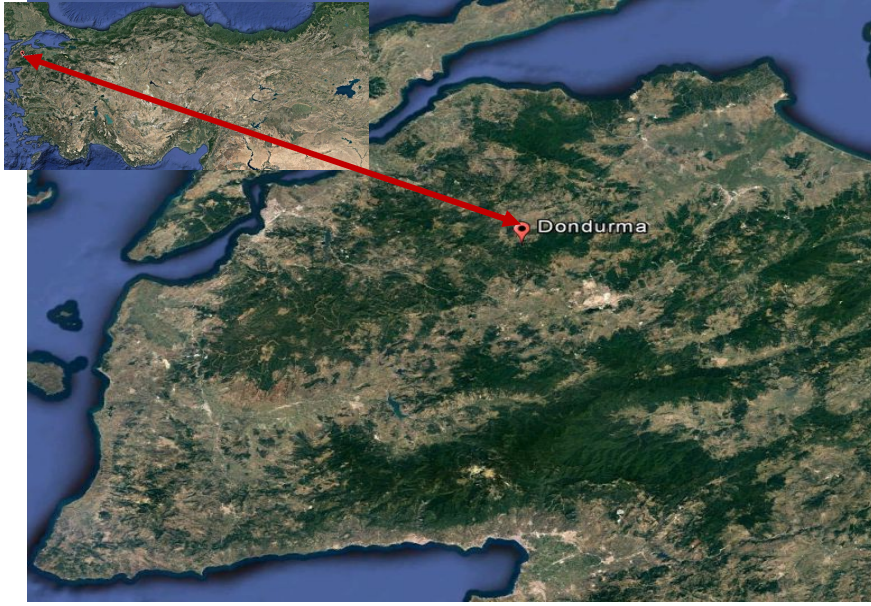
Görsel 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri	3
Görsel 2: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü.....	3
Görsel 3:Çanakkale İlçe Haritası	4
Görsel 4:Planlama Alanının Üst Ölçekli Plandaki Yeri	5

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

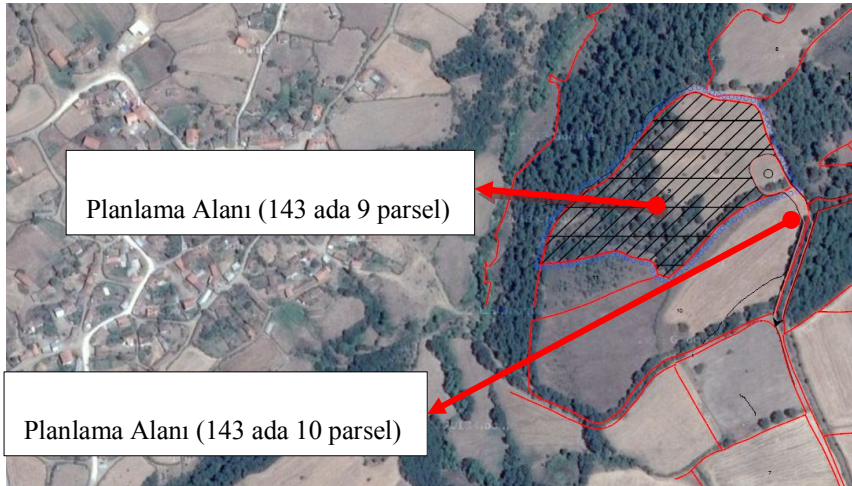
- **Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri:**

Proje kapsamında; Çanakkale ili, Çan ilçesi, Dondurma köyü, Darıalan mevki, mülkiyeti İdris ACAR'a ait 143 ada, 9 nolu 26 800,00 m² yüz ölçümlü parsel "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES)" olarak, 9 nolu parselin güneyinde kalan ve mülkiyeti Mustafa Eti adına kayıtlı 143 ada 10 parselin 382,149 m² lik bölümü ise yol olarak planlanmak istenmektedir.

Dondurma köyü Çanakkale merkeze 39 km, Çan ilçesine ise 19 km uzaklıkta bulunmaktadır. Çalışma alanı ise Dondurma köyünün doğusunda yer almaktadır.



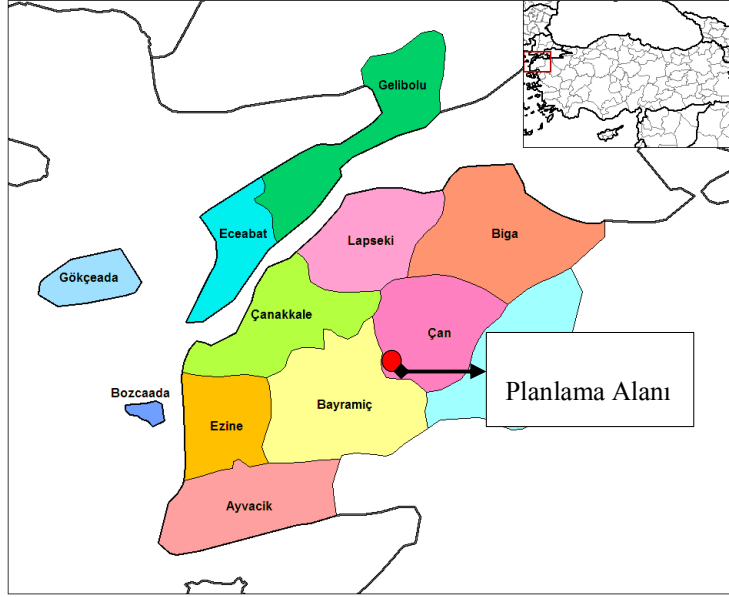
Görsel 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

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

Çan, Marmara Bölgesi sınırları içinde kalan bir yerleşim birimidir. Çanakkale'ye 56 km uzaklıktadır. Doğu ve güneyinde Yenice, batıda Çanakkale ili ve Bayramiç ilçesi, kuzeyde Lâpseki ve Biga ile çevrilidir. Yüzölçümü 887 km²'dir. 2015 yılı nüfus verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 48.947 kişidir. Bu nüfusun 29.648 kişisini kentsel, 19.299 kişisini kırsal nüfus oluşturmaktadır. Plan teklifine konu Çanakkale ili, Çan ilçesi, Dondurma köyü, Darıalan mevki, 143 ada 9, 10 parsel taşınmazlar Çanakkale İl Özel İdaresi yetki alanı sınırları içinde kalmaktadır.



Görsel 3:Çanakkale İlçe Haritası

2. 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 Makamının 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 kısmen "Orman Alanı", kısmen "Tarım Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Çevre Düzeni Planı, Plan hükümlerinin 8.23 Orman Alanları başlığı altında bulunan madde 8.23.5 de "Orman Alanlarına" ilişkin; "Bu planda orman alanı olarak belirlenmiş, ancak özel mülkiyete tabi olup mülkiyeti kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş orman vasfında olmayan parsellerde, kadastral bir yola

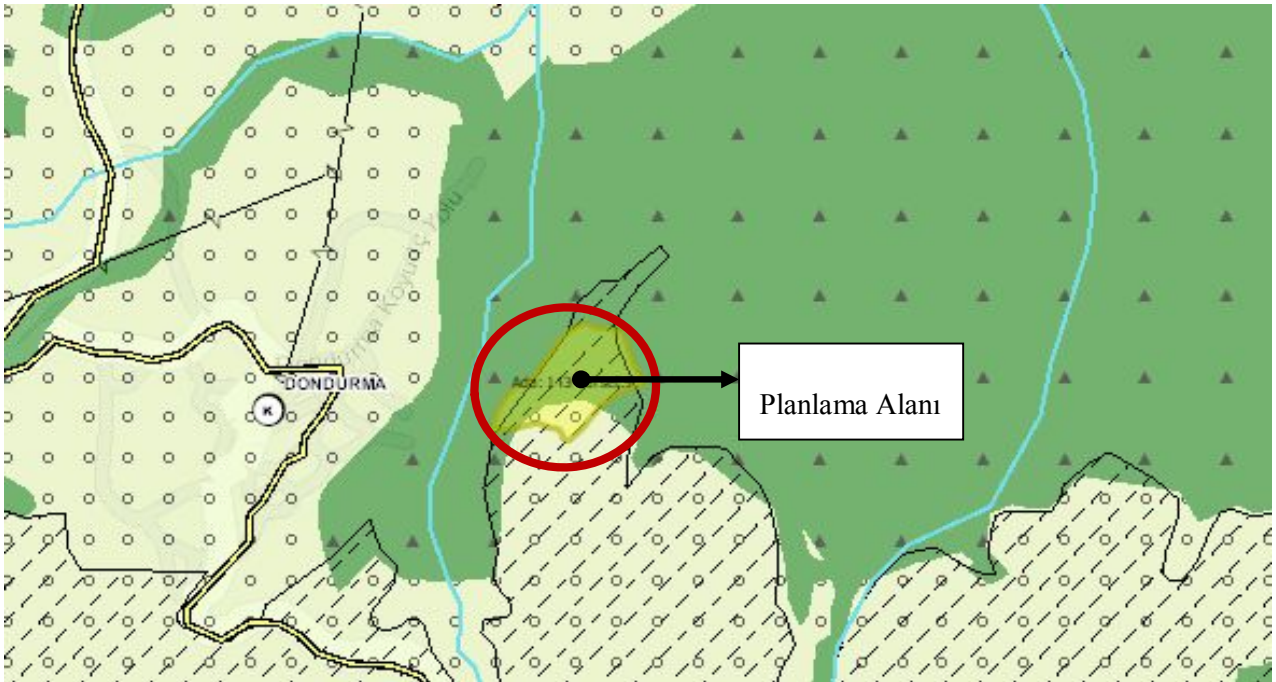
cephesi olmak şartıyla bu planın tarım alanları başlığı altında yer alan plan hükümleri geçerlidir” ifadesi yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planı, Plan hükümlerinin 8.20.1 Tarım Alanları başlığı altında bulunan madde 8.20.1.3 de ise “Tarım Alanlarına” ilişkin olarak; “*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 “Yenilenebilir Enerji Üretim Alanlarına ilişkin; Uygulama Hükümleri 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.* Hükümleri yer almaktadır.

- **Meri Plan Bilgisi**

Planlama alanı ve çevresine ait herhangi bir 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.



Görsel 4: Planlama Alanının Üst Ölçekli Plandaki Yeri

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

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

Tarih: 04.12.2015 Sayı: E.9374

- ✓ **Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Bahsi geçen proje alanına ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda; söz konusu planlama alanının herhangi bir tescilli doğal sit alanında kalmadığı tespit edilmiş olup ilgi yazıda bahsi geçen talebe ilişkin Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. Ancak söz konusu planlama alanı üzerinde herhangi bir kültür varlığı bulunup bulunmadığı hususunun 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilmesi gerekmektedir.
- ✓ **ÇED Ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** İlgili yazı gereği söz konusu proje ile ilgili olarak HDK Enerji Ve Ticaret Sanayi Ltd. Şti adına 01.12.2014 tarih ve 10789 sayı ile ÇED Yönetmeliği Kapsam Dışı olarak değerlendirilmiş olup 19.804,71 m2 lik alanda 990 kw Güneş Enerji Santrali için İmar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.
- ✓ **Çevre Yönetimi Ve Denetimi Şube Müdürlüğü:** Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'nin 17, 18, 19 ve 20'nci maddelerinde tanımlanan alanlar ve Hava Kalitesi Değerlendirme Ve Yönetimi Yönetmeliği'nde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapılmış olup, ilgi yazıda bahsi geçen "Güneş Enerji Santrali Projesi" için imar planı yapılmasında Şube Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.
- ✓ **İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü:** "5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu" gereğince belediye ve mücavir alan sınırı dışında yapılacak her türlü imar ile ilgili iş ve işlemler, İl Özel İdaresi tarafından yürütülmekte olup, ilgi yazıda belirtilen talebin, Bakanlığımızca 05.06.2015 tarihinde onaylanan "Balıkesir-Çanakkale 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" ve Plan Hükümleri doğrultusunda Kurumunuzca değerlendirilmesi gerekmektedir.

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

Tarih: 21.07.2017 Sayı: E.1735842

İlgili yazı ile ilimiz, Çan ilçesi, Dondurma köyü, Darıalan mevki 143 ada 9-10 parsel numaralı taşınmazlarda Güneş Enerji Santrali Amaçlı İmar Planı yapılmak istenildiği belirtilerek kurum görüşümüz sorulmuştur. İlgili yazımız ile (14.06.2016 tarih 6793 sayılı yazı) müracaata konu taşınmazlardan 143 ada 9 parsel için tarım dışı amaçla kullanım izni verilmiş, ancak DSİ 252. Şube Müdürlüğünün 02.02.2016 tarih ve 293923 sayılı yazısı doğrultusunda yapılan değerlendirmeler neticesinde 143 ada 10 parsel numaralı taşınmaz tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmemiştir. İlgili yazı ile müracaata konu taşınmazlardan 143 ada 9 parselde Güneş Enerji Santralinin yapılacağı, 143 ada 10 parsel numaralı taşınmazın ise sadece 382,149 m2 lik kısmının Güneş Enerji Santraline geçiş amacıyla kullanılacak yol olarak planlanacağı, bunun dışında bir amaçla kullanılmayacağı belirtilmiş ve konunun bu çerçevede tekrar değerlendirilmesi istenmiştir.

İlgi yazıya istinaden söz konusu müracaat İl Toprak Koruma Kurulunun 16.05.2017 tarihli toplantısında değerlendirilerek 143 ada 10 parsel numaralı taşınmazın tarım dışı amaçla kullanılması için uygun görüş verilmiştir. Bu uygun görüşe istinaden müracaat dosyası ve ekleri karar bağlanmak üzere Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'na gönderilmiş olup, Bakanlığımızın ilgi yazısı ile Toprak Koruma Kurulu Kararı ile tarım dışı kullanımı olumlu değerlendirilen 143 ada 10 parsel numaralı taşınmazın 382,149 m2 lik kısmının DSİ 252.Şube Müdürlüğünün 02.05.2016 tarih ve 293923 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması şartı ile yol amacıyla kullanılması 5403 sayılı Kanununun 13. Maddesinin (e) bendi gereğince uygun görülmüştür.

Tarih: 14.06.2016 Sayı: 6793

İlgi yazı ile Çanakkale ili, Çan ilçesi, Dondurma köyü, Darıalan mevkiinde bulunduğu bildirilen 143 ada 9 ve 10 numaralı parsellerin bulunduğu alanda Güneş Enerji Santrali (GES) amaçlı imar planı yapılmak istenildiği bildirilmekte, talebe ait yapılması düşünülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas olmak üzere kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir. DSİ 252.Şube Müdürlüğü'nün ilgi yazılarında Çanakkale ili, Çan ilçesi, Dondurma köyü, Darıalan mevkiinde bulunduğu bildirilen 143 ada 10 numaralı parselin projelene çalışması devam eden Çan-Dondurma Göleti sulama sahası içinde yer aldığı, tarım dışı amaçlı kullanılması halinde göletin sulama bütünlüğünü olumsuz etkileyeceği bildirildiğinden 143 ada 10 numaralı parselin tarım dışı amaçlı kullanılması talebi uygun görülmemiştir.

Çanakkale ili, Çan ilçesi, Dondurma köyü, Darıalan mevkiinde bulunduğu bildirilen 143 ada 9 numaralı parsel ile ilgili 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Valiliğimizce (İl Müdürlüğü) yapılan değerlendirmede, konu ile ilgili 2016/06 numaralı Toprak Koruma Kurulu kararı, arazinin yerinde incelenmesiyle hazırlanan Müdürlüğümüz tarımsal etüt raporu ve ilgili evrakların incelenmesi sonucunda çevrede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar vermemesi için gerekli tedbirlerin alınması şartıyla yukarıda belirtilen 143 ada 9 numaralı parselin Güneş Enerji Santrali (GES) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılabilmesi için tarım dışı amaçla kullanım talebi uygun görülmüştür.

- **DSİ 25.Bölge Müdürlüğü**

Tarih: 13.05.2016 Sayı: 328042

İl Özel İdaresi'nin ilgi (04.11.2015 tarihli ve 11300 sayılı yazı) yazılarında Çanakkale ili, Çan ilçesi, Dondurma köyü hudutlarında tapuda 143 ada 9 ve 10 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar üzerinde Güneş Enerjisi Üretim Tesisi yapımı amaçlı imar planı talep edildiği belirtilerek, konuya ilişkin Kurum görüşümüz sorulmuştur.

Sonrasında faaliyet sahibi HDK Enerji Tic. Ve San Ltd.Şti vekili Özkan GÜLEN tarafından Kurumumuza verilen ilgi dilekçede Güneş Enerji Santrali işleminin yalnızca İdris ACAR adına kayıtlı 9 nolu parsel üzerinde yapılacağı, Mustafa ETİ adına kayıtlı 10 nolu parselde ise imar planı yapılmayacağı sadece 9 nolu parselde planlanan santral alanına ulaşım için yol geçiş izni talep edildiği belirtilmektedir.

9 nolu parsel için faaliyet sahibinin 30.10.2014 tarihli müracaatı üzerine Bölge Müdürlüğümüzün ilgi (29.11.2014 **tarihli ve 32828584-754/748456 sayılı yazı**) yazısı ile Kurum Görüşümüz bildirilmiş olup bu görüşümüz geçerliliğini korumaktadır.

10 nolu parsel için talep edilen yol geçiş izni konusunda ise parsel sahibince noter kanalıyla verilen muvafakatname ile gerekli geçiş izninin verilmiş olduğu anlaşılmakta olup, bu parsel üzerinde yapılabilecek diğer işlemler konusunda ayrıca izin alınması kaydıyla ekli krokide işaretlendiği şekilde yol geçişinde kullanılmasında Kurumumuz mevzuatı yönüyle sakınca bulunmamaktadır.

Tarih: 29.11.2014 Sayı: 32828584-754-748456

Söz konusu taşınmaz yerinde incelenmiş olup hazırlanan etüt raporu ektedir.

Tesis Yeri Tespit Raporu

- ✓ **Taşınmazın Sulama Projesi İçinde Olup Olmadığı:** DSİ sulama projesi içerisinde ve taşkın bölgesinde yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı tespit edilmiştir.
- ✓ **Taşınmazın Bulunduğu Yerde Taşkın Sorunu Olup Olmadığı:** Taşınmazın bulunduğu yerde taşkın problemi yoktur.
- ✓ **Taşınmazların Bulunduğu Yerde Yeraltı Suyu Durumu:** Taşınmazın bulunduğu yerde yer altı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde 167 sayılı yasa uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınması gerekmektedir.
- ✓ **Atık Suların Nasıl Çözömleneceği:** 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır.

• DSİ 252.Şube Müdürlüğü

Tarih: 02.05.2016 Sayı: 293923

İlgi yazınızda Çanakkale ili, Çan ilçesi, Dondurma köyü, Darıalan mevkiinde tapuda 143 ada 9 ve 10 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar üzerinde güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesisi yapılmak üzere tarım dışı amaçla arazi kullanım izni talep edildiği belirtilerek kurum görüşümüz sorulmaktadır. 9 nolu parsel için aynı konudaki ilgi yazınıza istinaden ilgi görüş yazımızda belirtildiği üzere kurumumuza ait herhangi bir sulama veya zirai developman projesi kapsamında yer almamaktadır. 10 nolu parselin ise projeleme çalışmaları devam eden Çan-Dondurma göleti sulama sahası içerisinde yer aldığı tespit edilmiş olup, tarım dışı amaçla kullanılması halinde göletin sulama bütünlüğünü olumsuz etkileyecektir. Faaliyet sahibince şube müdürlüğümüze verilen 23.03.2016 tarihli dilekçede güneş enerjisi tesisinin yalnızca 9 nolu parselde yapılacağı 10 nolu parselde ise imar planı yapılmayacağı, sadece 9 nolu parselde planlanan santral alanına ulaşım için yol geçiş izni talep edildiği belirtilmektedir. 10 nolu parsel için taşınmaz sahibince noter kanalı ile verilen muvafakatname ile gerekli geçiş izninin verilmiş olduğu anlaşılmakta olup, bu parsel üzerinde yapılabilecek diğer işlemler konusunda ayrıca izin alınması kaydıyla ekli krokide işaretlendiği şekilde yol geçişinde kullanılmasında kurumumuz mevzuatı yönünden bir sakınca bulunmamaktadır.

Tarih: 20.11.2014 Sayı: 727005

İlgi yazıda Çanakkale ili, Çan ilçesi, Dondurma köyü, Darıalan mevkiinde tapuda 143 ada 9 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz üzerinde güneş enerjisine dayalı elektrik üretimi yapılmak üzere tarım dışı amaçlı arazi kullanım izni talep edildiği belirtilerek konuya ilişkin kurum görüşümüz sorulmaktadır. Belirtilen taşınmaz ile ilgili yapılan incelemede, Kurumumuza ait herhangi bir sulama veya zirai developman projesi kapsamında yer almadığı tespit edilmiştir.

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

Tarih: 16.11.2015 Sayı: 4400

Bahse konu bölge “2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu” ile ilan edilmiş “Kültür ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmamakta olup; söz konusu alanda Bakanlığımız, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır. 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi uyarınca; Mezkûr sahadaki çalışmalar esnasında, kültür varlığına rastlanması durumunda faaliyetin ivedilikle durdurularak, en yakın mülki amirliğe ve müze müdürlüğüne haber verilmesi kaydıyla işlerin yürütülmesinde sakınca bulunmamaktadır.

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

Tarih: 02.12.2015 Sayı: 2694

Müdürlüğümüz uzmanlarınca arşivinde ve yerinde yapılan inceleme sonucu hazırlanan teknik raporda, Dondurma köyünün doğusunda yer alan tarla vasfındaki parsellerde kültür varlığı açısından Kurullarca onaylı herhangi bir sit ve tescil kaydının bulunmadığı ve söz konusu alanda yapılan yüzey araştırmasında 2863 sayılı Kanun kapsamına giren herhangi bir taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı belirtilmiştir. Ancak bahse konu alanda ileride yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında, 2863 sayılı Kanun kapsamına giren taşınır taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda aynı Kanunun 4. Maddesi gereği en geç üç gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi kaydıyla, ilimiz, Çan ilçesi, Dondurma köyü, 143 ada, 9 ve 10 nolu parsellerde “Güneş Enerji Santrali” amaçlı imar planı yapılmasında 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

- **Çan Orman İşletme Müdürlüğü**

Tarih: 20.11.2015 Sayı: 2516354

Netice ve Kanaat Bölümünde:

Arazi ve evrak üzerinde yapılan incelemede; Çan ilçesi, Dondurma köyü, Darıalan mevki, 143 ada 9 ve 10 parsel nolu taşınmazlara yapılması planlanan proje kapsamındaki Güneş Enerji Üretim Sahası, orman sınırları içinde bulunmamaktadır. İlgili saha hakkında yapılan inceleme ve ormancılık çalışmaları açısından herhangi bir durum söz konusu olmadığı kanaatine varılmıştır.

- **Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş Çanakkale Kontrol Mühendisliği**

Tarih:03.12.2015 Sayı: 40038

Bahse konu olan taşınmaz için yapılan değerlendirmeler neticesinde şirketimiz sorumluluğunda bulunan bir tesis tespit edilemediğinden dolayı “Güneş Enerji Santrali” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Tarih: 16.11.2015 Sayı: E.111388

Söz konusu parsel sınırları dâhilinden geçen Teşekkülümüze ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

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

Tarih:17.11.2015 Sayı: E.11758

Çanakkale ili, Çan ilçesi, Dondurma köyü, 143 ada 9 ve 10 parsel üzerinde yapılması planlanan “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na esas Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir. Bahsi geçen taşınmazların, Kurumumuz sorumluluğunda bulunan köy yollarına cephesi bulunmamaktadır.

- **Çanakkale İl Jandarma Komutanlığı**

Tarih: 20 Kasım 2015 Sayı: 3400-36941-15/Hrk.Eğt.Ks.

Söz konusu taşınmaz malın Askeri Yasak, Askeri Güvenlik ve Stratejik Bölgeler kapsamı dışında bulunduğu bildirilmiştir.

- **Millî Savunma Bakanlığı, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı**

Tarih: 18.12.2015 Sayı: 4099

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.

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

Tarih: 17.11.2015 Sayı: 39629

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

4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR

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

Çanakkale ili, Çan ilçesi, Dondurma köyünde H17-c-13-b-1-c, H17-c-13-b-1-d pafta, 143 ada 9 parsel ile sadece geçiş ve ulaşım amaçlı kullanılacak toplam 27.480 m2 lik alanda HDK Enerji Tic. San. Ltd. Şti adına yapılması planlanan “Güneş Enerji Santrali” yapılarının bulunacağı alanın yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi amacıyla “Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun hazırlanmıştır. Bu raporun sonuç ve öneriler bölümündeki hususlar aşağıdaki şekildedir.

- ✓ Yapının yapılacağı alanda hâkim eğim, %0-20 Aralığında değişmektedir. Araştırma alanında genel eğim yönü güneydoğudan kuzeybatıya doğru azalmaktadır.
- ✓ İnceleme alanında açılan SK-1 nolu sondaj kuyusunda yer altı suyuna 6 metrede, SK-2 nolu sondaj kuyusunda 5 metrede, SK-3 nolu sondaj kuyusunda 3,50 metrede ve SK-3 nolu sondaj kuyusunda 4 metrede rastlanılmıştır.
- ✓ İnceleme alanında su baskını, çökme, göçme, krip ve kaya düşmesi gibi doğal afet riski yoktur. İnceleme alanının doğusunda MTA 1/100000’lik genel jeoloji haritalarında işaretlenmiş iki fay görülmektedir. Ancak bu fayların aktivitesi hakkında herhangi bir bilgiye rastlanılmamıştır ve MTA diri fay haritalarında görülmemektedir. Bu faylara olan uzaklık yaklaşık 1300 ve 2100 metredir.
- ✓ İnceleme alanı Yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar-2 olarak değerlendirilerek, 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftasında (UA-2) olarak gösterilmiştir.
- ✓ 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.
- ✓ Bölge 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almakta olup, her türlü yapılaşma için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” şartlarına mutlaka uyulmalıdır.
- ✓ Bu çalışma Çanakkale ili, Çan ilçesi, Dondurma köyünde 1/1000 ölçekli H17-c-13-b-1-c, H17-c-13-b-1-d nolu hâlihazır paftasında sınırları çizilmiş olan alanın “Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” olarak hazırlanmış olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 16.02.2016 tarihinde onaylanmıştır.

5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

- **Depremsellik Durumu:**

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

- **İklim:**

Çanakkale ili, Çan 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 29.11.2014 gün 32828584-754-748456 sayılı kurum görüşlerinde planlama alanının herhangi bir sulama projesinde, içme suyu temini amaçlı göl ve baraj sularının su toplama havzası içinde kalmadığı belirtilmiştir

- **Toprak kabiliyeti:**

Çanakkale İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 14.06.2016 tarih 6793 sayılı kurum görüşünde söz konusu plan yapımına ilişkin Çanakkale Toprak Koruma Kurulu'nun 2016/06 sayılı kararı ile imar planı yapımı talebi çevrede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar verilmemesi için gerekli tedbirlerin alınması şartıyla uygun görülmüştür.

- **Eş Yükselti ve Eğim Analizi:**

Yapının yapılacağı alanda hâkim eğim %0-20 Aralığında değişmektedir. Çalışma alanında genel eğim yönü güneydoğudan kuzeybatıya 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 16.02.2016 tarihinde onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen esaslara aynen uyulacaktır.

- **Arazi Kullanımı:**

Planlama alanı ve yakın çevresindeki arazi kullanımı irdelenmiştir. Planlama alanının yaklaşık 500 metre batısında Dondurma köyü yerleşik alanı bulunmakta olup, alan tarım arazileri ve ormanlık alanlar ile çevrilidir.

- **Teknik Altyapı:**

Planlama alanının herhangi bir kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır. Bu yüzden 10 numaralı komşu parselin cephe aldığı kadastro yolu geçiş amaçlı kullanılacaktır.

Çalışma alanında UEDAŞ, TEİAŞ ve BOTAŞ'A ait herhangi bir tesis veya iletim hattı bulunmamaktadır.

Plan teklifine konu taşınmazların da içinde bulunduğu alanlarda her hangi bir su ve kanalizasyon şebekesi bulunmamakla birlikte söz konusu imar planı yapımı için DSİ 25. Bölge Müdürlüğü'nün 29.11.2014 gün 32828584-754-748456 sayılı kurum görüş ekinde bulunan Tesis Yeri Tespit Raporunda yer alan hususlarda Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde "167 sayılı Yasa" uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınması ve Atık Suların Çözümünde 31 Aralık 2004 gün 25867 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulması gerektiği 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 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 15.12.2015 tarihinde onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 2 adet H17C13B1C, H17C13B1D hâlihazır paftalarında yer almaktadır.

- **Mülkiyet Yapısı:**

"Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES)" amaçlı imar planına konu taşınmaz, mülkiyeti İdris ACAR'A ait Çanakkale ili, Çan ilçesi, Dondurma köyü, Darıalan mevki, 143 ada, 9 parsel nolu yaklaşık 26 800,00 m² yüzölçümlü alanı kapsamaktadır. Planlama alanını oluşturan 143 ada 9 parselin kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır. Bu yüzden, alanın sınır komşusunda bulunan 10 parselin 382,149 m² lik bölümünün geçiş amaçlı kullanılabilmesi amacıyla mülkiyet sahibi Mustafa ETİ'DEN muvafakat name alınmıştır.

6. PLAN TEKLİFİ

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

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Çan ilçesi, Dondurma köyü, Darıalan mevki, 143 ada 9 parsel üzerinde tesisi düşünülen "GES Alanı" dâhilinde tesisin kurulacağı alana ilişkin kararların oluşturulması, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında bölgede kurulacak tesisin sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda oluşmasına imkân sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

Planlama alanını oluşturan taşınmaza ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığından söz konusu alan “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES)” olarak değerlendirilememektedir. Bu sebeple 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 İlgili Yönetmelik Hükümleri “ne uygun olarak hazırlanmıştır.

- **Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Çanakkale ili, Çan ilçesi, Dondurma köyü, Darıalan mevki 143 ada 9 parselde ait 26 800,00 m2 ve 10 parselden yol geçişi amaçlı kullanılacak 382,149 m2 lik alanları kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

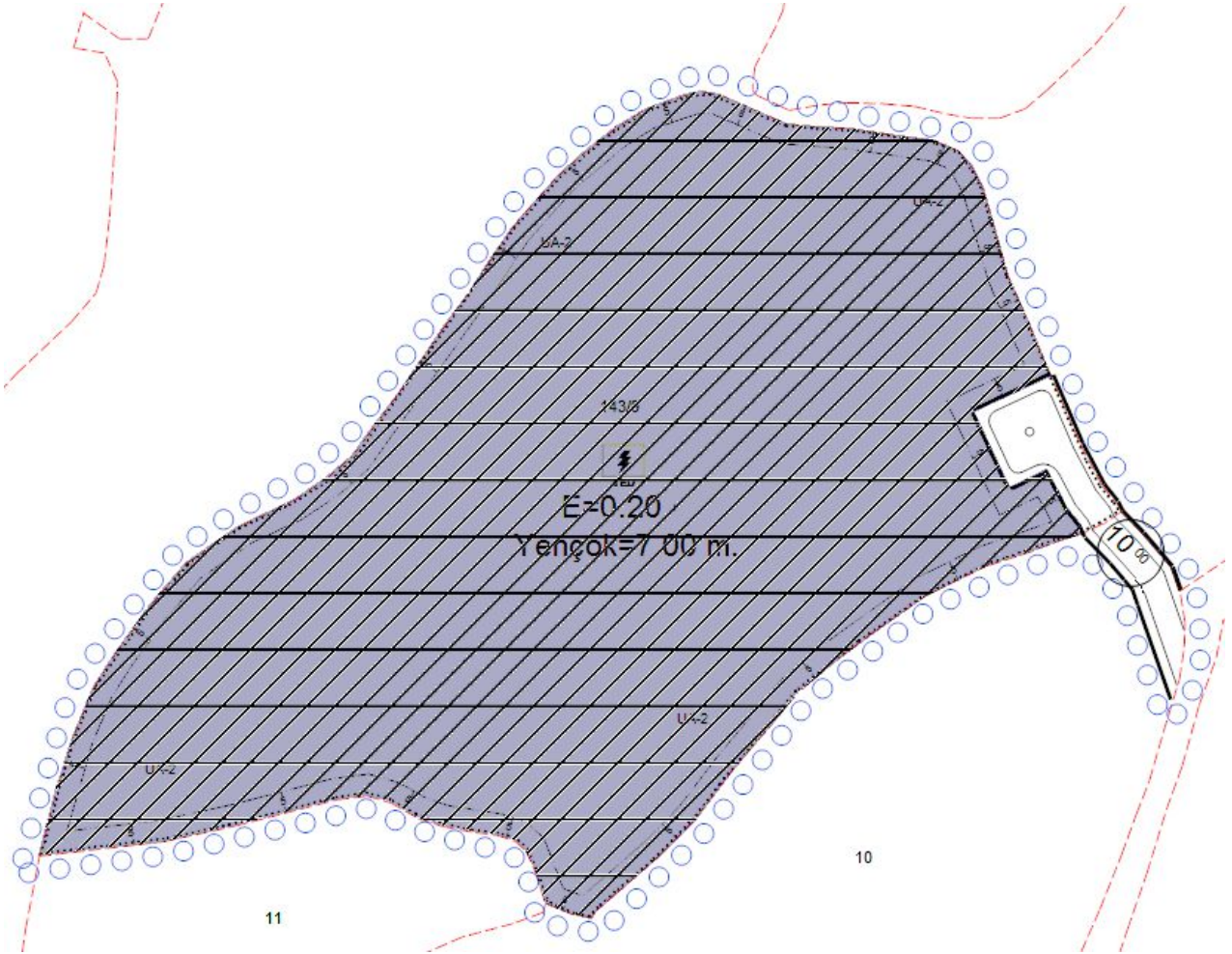
- ✓ Plan onama sınırları dahilinde bulunan alan; 9 parselde ait 26 800,00 m2 ve 10 nolu parselden yol geçişi izni alınan 382,149 m2 lik bölüm olmak üzere toplam 27 182,149 m2 lik alanı kapsamaktadır. Söz konusu alanın 26 281,972 m2 lik bölümü “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES)”, 900,177 m2 lik bölümü “Yol Alanı” olarak planlanmıştır. “Yol Alanı” olarak planlanan alanın 382,149 m2 lik bölümü 10 parselden geçiş amaçlı sağlanmış olup, 518,028 m2 lik bölümü ise 9 parselin içinde ring oluşturacak şekilde planlanmıştır.
- ✓ Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES) içerisinde; güneş panelleri ve bu güneş panellerinin çalışmasını sağlayacak tüm teknik alt yapı ve üst yapı tesisleri (trafo, irtibat merkezi, ana kontrol sistemi vb.) ile tesisin tamamlayıcısı nitelikte idari tesis, bekçi evi vb yapılar yapılabilir. Yapılanma koşulları; idari bina, bekçi evi vb. yapılar için Emsal:0.20, Yençok: 7.00 metre (2 kat) olacak, enerji üretimine yönelik teknolojik yapı ve tesislerde Yençok: Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca onaylanacak mimari avan projede belirlenecektir. Güneş enerji panelleri yapı sınıfına tabi olup ruhsata bağlanacak fakat emsal hesabına dâhil edilmeyecek, tesisin inşaat ruhsat aşamasında toplam inşaat alanına dâhil edilecektir.
- ✓ Yapı yaklaşma mesafeleri; yol ve komşu parsel sınırlarından 5 metre olacaktır. Güneş panelleri arasında herhangi bir çekme mesafesi şartı aranmayacak olup, yapı yaklaşma mesafeleri içinde panel bulunmayacaktır.
- ✓ Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 16.02.2016 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda alanın yerleşime uygunluk durumu **Uygun Alan (UA-2 Kaya Ortamlar)** olarak değerlendirilmiş olup, imar planında UA-2 sembolü ile belirtilmiştir.

- Arazi Kullanım Tablosu**

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

Planlama Alanı	Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi (GES) Alanı	Yol Alanı
27 182,149 m ²	26 281,972 m ²	900,177 m ²

- 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 İçerisinde; Güneş Panelleri Ve Bu Güneş Panellerinin Çalışmasını Sağlayacak Tüm Teknik Alt Yapı Ve Üst Yapı Tesisleri (Trafo, İrtibat Merkezi, Ana Kontrol Sistemi Vb.) İle Tesisin Tamamlayıcısı Nitelikte İdari Tesis, Bekçi Evi Vb Yapılar Yapılabilir. Yapılanma Koşulları;
 - ✓ İdari Bina, Bekçi Evi Vb. Yapılar İçin Emsal:0.20, Yençok: 7.00 Metre (2 Kat) Olacak, Enerji Üretimine Yönelik Teknolojik Yapı Ve Tesislerde Yençok: Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca Onaylanacak Mimari Avan Projede Belirlenecektir.
 - ✓ Güneş Enerji Panelleri Yapı Sınıfına Tabi Olup Ruhsata Bağlanacak Fakat Emsal Hesabına Dâhil Edilmeyecek, Tesisin İnşaat Ruhsat Aşamasında Toplam İnşaat Alanına Dâhil Edilecektir.
4. Yapı Yaklaşma Mesafeleri; Yol ve Komşu Parsel Sınırlarından 5 Metre Olacaktır. Güneş Panelleri Arasında Herhangi Bir Çekme Mesafesi Şartı Aranmayacak Olup, Yapı Yaklaşma Mesafeleri İçinde Panel Bulunmayacaktır.
5. Emsal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden Kesinlikle İnşaata Başlanılmayacaktır.
6. 2872 Sayılı Çevre Kanunu Hükümlerine Ve Bu Kanunu 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.
7. 25.8.1988 Tarihli Ve 19910 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren “Sığınak Yönetmeliği” Ve İlgili Hükümleri Aynen Geçerlidir.
8. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 04.12.2015 Tarih E.9374 Sayılı Yazılarında Belirtildiği Üzere; Söz konusu proje ÇED Kapsam Dışı Olarak Değerlendirilecektir.
9. Çanakkale Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 14.06.2016 tarih 6793 Sayılı Yazıları Gereği Çevrede Yapılan Tarımsal Faaliyetlere Zarar Verilmemesi İçin Gerekli Tüm Tedbirler Alınacaktır.
10. DSİ 252.Şube Müdürlüğü'nün 02.05.2016 Tarih 293923 Sayılı Yazılarında Belirtildiği Üzere; 10 Parsel Üzerinde Yol Geçiş İzni Verilmiş Olup, Bu Parsel Üzerinde Yapılacak Diğer İşlemler Konusunda Ayrıca İzin Alınması Gerekmemektedir.
11. D.S.İ 25 Bölge Müdürlüğü'nün 13.05.2016 Tarih 328042 Sayılı Yazılarında kurum tarafından daha önceden verilmiş olan 29.11.2014 tarih 748456 sayılı yazı Ve Yazı Ekinde Bulunan Tesis Yeri Tespit Raporu'nun geçerliliğini koruduğu belirtilmiştir. Buna göre;

- ✓ Su İhtiyacının Yer Altı Suyundan Sağlanması Halinde, 167 Sayılı Yasa Uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan İzin Alınacaktır.
- ✓ Atık Suların Çözümünde 31 Aralık 2004 Tarih 25687 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 12.** Çanakkale Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 16.11.2015 tarih 4400 sayılı yazıları ve Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 02.12.2015 tarih 2694 sayılı yazıları gereği; Planlama Alanı İçinde 2863 Sayılı Yasanın 4.Maddesi Kapsamında İleride Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanması Durumunda Çalışmalar Durdurularak En Yakın Mülki Amirliğe Veya Müze Müdürlüğüne Haber Verilecektir.
- 13.** 02.04.2015 Tarih 29314 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Atık Yönetimi Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 14.** 10.08.2005 Tarih 25902 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “İş Yeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 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 16.02.2016 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 Hükümlerine Uyulacaktır.