



**ÇANAKKALE İLİ, BAYRAMİÇ İLÇESİ
OSMANİYE KÖYÜ, CEMİYET MEVKİİ
122 ADA, 2-3 PARSELLERE AİT
“PANSİYON ALANI” AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Hazırlayan

Hüseyin UZUN
Şehir Plancısı

2017

İçindekiler

| | |
|---|-----------|
| 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 | 7 |
| • Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü | 7 |
| • Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü | 7 |
| • DSİ 25. Bölge Müdürlüğü | 8 |
| • UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği | 8 |
| • Çanakkale İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü | 8 |
| • Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü, Aladağ Orman İşletme Şefliği | 9 |
| • Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü | 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 |
| • 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 | 12 |
| • Hâlihazır Harita Bilgisi | 13 |
| • Mülkiyet Yapısı | 13 |
| 6. PLAN TEKLİFİ..... | 13 |
| • Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı | 13 |
| • Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar | 13 |
| • Arazi Kullanım Tablosu | 14 |
| • 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği | 15 |
| 7. PLAN NOTLARI..... | 15 |

Görseller

| | |
|---|---|
| Görsel 1: Planlama alanının ülke ve bölge içindeki yeri | 3 |
| Görsel 2: Planlama alanı yakın uydu görüntüsü | 3 |
| Görsel 3:Çanakkale İlçe Haritası | 4 |
| Görsel 4:Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri | 5 |

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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

Proje kapsamında; Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Osmaniye köyü, Cemiyet mevki, 122 ada, 2-3 parsellerde yer alan toplam 59 250,00 m² tapulu, Şeref AYGÜN adına tescilli alan “Pansiyon Alanı” olarak planlanmak istenmektedir. Osmaniye köyü Çanakkale merkeze yaklaşık 43,6 km uzaklıktadır. Planlama alanı ise Osmaniye köyünün yaklaşık 1 km güneydoğusunda yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama alanının ülke ve bölge içindeki yeri

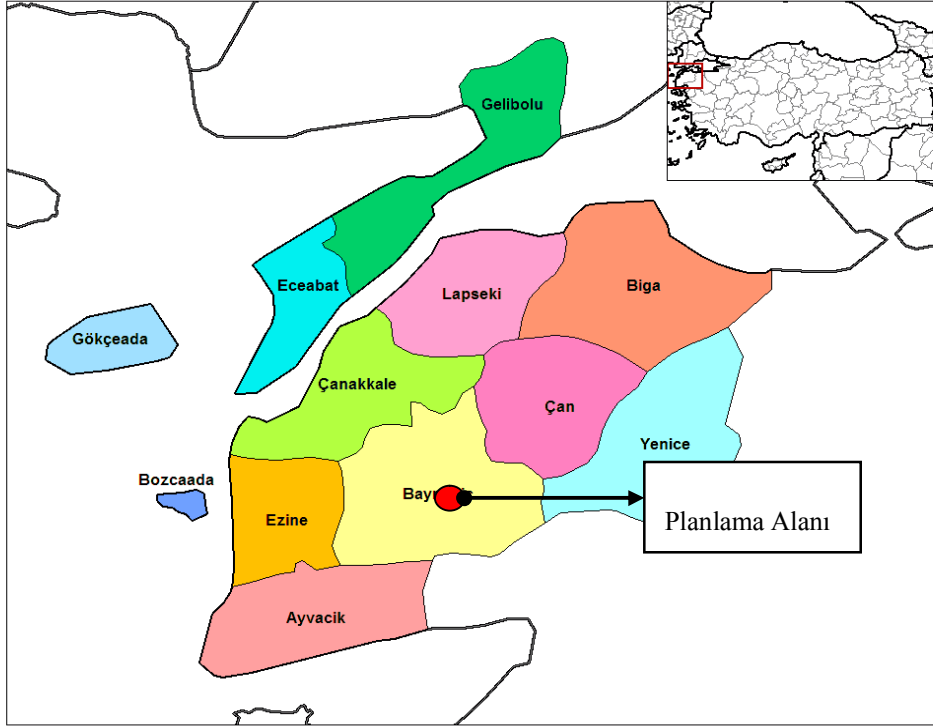


Görsel 2: Planlama alanı yakın uydu görüntüsü

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

Planlama alanının içinde yer aldığı Bayramiç ilçesi, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. İlçenin doğusunda Çan ve Yenice ilçeleri, kuzeyinde Çanakkale il merkezi, batısında Ezine ilçesi ve güneyinde Ayvacık ve Edremit ilçeleri bulunmaktadır. 2014 yılı nüfus verilerine göre Bayramiç ilçesi; ilçe merkezi 14.277, belde ve köy nüfusları da 15.643 olmak üzere toplamda 29.920 kişilik nüfusa sahiptir. İlçe nüfusunun Çanakkale ili nüfusundaki payı yaklaşık %5'tir. İlçenin yüzölçümü 1275 km2 dir.

Plan teklifine konu Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Osmaniye köyü, Cemiyet mevki 122 ada 2-3 parseller 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 içinde bulunduğu “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Plan teklifine konu alanın, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Orman Alanı” kullanımında kaldığı görülmektedir.

Çevre Düzeni Planı, Plan hükümlerinin “**Orman Alanları**” ile ilgili **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” İfadesi yer almaktadır.

Ayrıca;

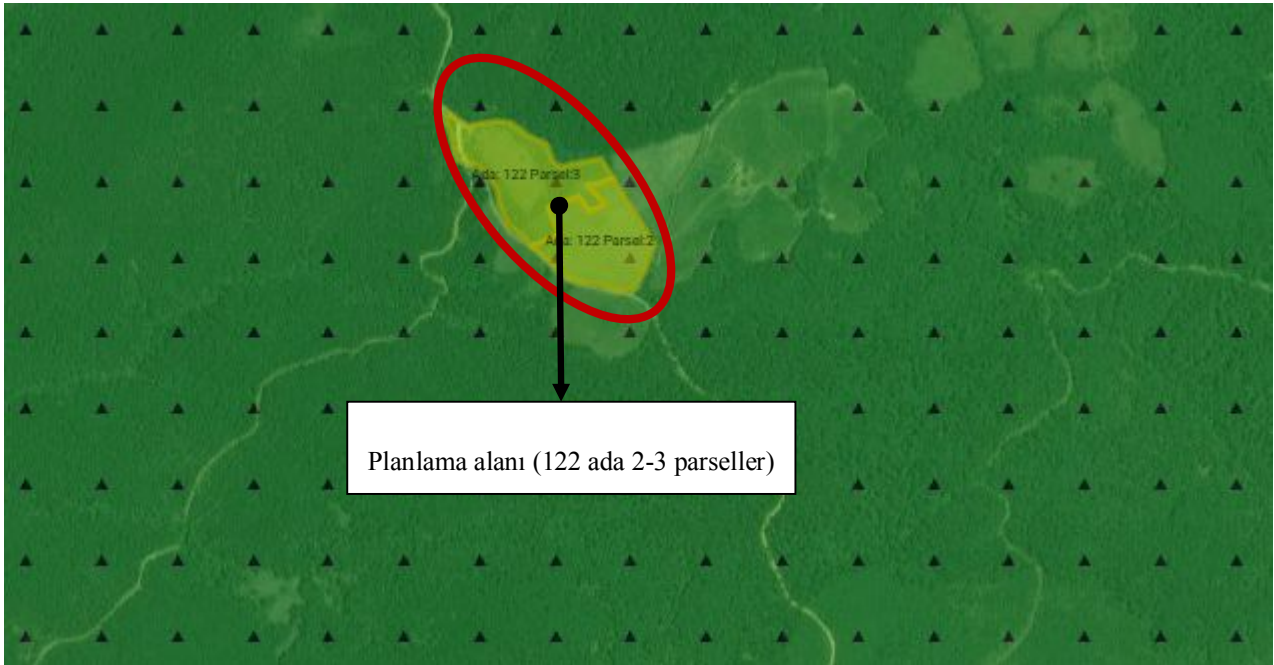
Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin **8.16** Maddesi “**Eko Turizm Alanları**” Başlığı Altında;

“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.” Hükümleri Bulunmaktadır.*

- **Meri Plan Bilgisi**

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



Görsel 4:Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

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

Tarih: 03.01.2017 Sayı: E.66

- ✓ **Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Proje alanına ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda taşınmazların herhangi bir tescilli doğal sit alanında kalmadığı tespit edilmiş olup söz konusu talebe ilişkin Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.
- ✓ **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 “Eko Turizm Tesisi” amaçlı imar planı yapılmasında, şube müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
- ✓ **Çed Ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Turizm konaklama tesisleri 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Ek-2 listesi 32. Maddesinde Turizm konaklama tesisleri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb (100 oda ve üzeri) şeklinde düzenlenmiştir. İlgili yazı ve eklerinde yapılan incelemede herhangi bir kapasite belirtilmemiştir. Bu kapsamda planlanan faaliyet 100 oda kapasitesini geçmeyecek şekilde planlanması halinde taahhütnamenin sunulması kaydıyla ÇED Yönetmeliği EK-2 listesindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmektedir. Bu kapasitenin üzerinde (100 oda ve üzeri) planlanması durumunda proje tanıtım dosyası hazırlanarak Valiliğimize başvuru yapılması gerekmektedir.
- ✓ **İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Yapılan incelemede söz konusu parselin Bakanlığımızca 05.06.2015 tarihinde onaylanan “Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve “Orman Alanı” kullanımında kaldığı görülmektedir. Buna göre bu alanlarda Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 8.23 maddesi koşulları geçerlidir. Ancak talebin Eko turizm Tesis Alanı olması nedeniyle, plan hükümlerinin 8.16 maddesi “Eko Turizm Alanları” başlığı altında; **“8.16.1 Planlama bölgesinin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle; agro (çiftlik) turizm, klimatizm etkinliği, at ile gezinti etkinliği, dağ bisikleti etkinliği, dağcılık etkinliği, doğada serbest yürüyüş, kamping/çadırli kamp, kayak, kuş gözlemciliği, mağaracılık, trekking, yamaç paraşütü etkinlikleri için uygun alanlar bilimsel yöntemlerle belirlenecek ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması için gerekli çalışmalar yapılacaktır. Bu alanlarda aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evleri, dağ evleri vb. konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir. Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Yerel kaynakların kullanımını sağlanacaktır. Bu kapsamdaki uygulamalarda turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin 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.”** Hükümleri bulunmaktadır. Bu kapsamda talebe konu taşınmazın

bulduğu bölgede öncelikle ekolojik turizm potansiyeli bulunduğu dair İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ve Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğünden uygun görüş/izinlerin alınması, yapılacak tesisin aile işletmeciliği şeklinde “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’in 6. Bölüm Çiftlik evi-Köy evi başlıklı 39.maddesine ve çevre düzeni planınının 8.16.2 numaralı plan hükmü kapsamında tanımlanan yapılaşma koşullarına uygun projelendirilmesi halinde “8.16 Eko Turizm Alanları” başlığı altında yer alan plan hükümleri, ilgili diğer tüm kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda meri mevzuat kapsamında imar planlama çalışmalarının ilgili idaresince yürütülmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

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

Tarih: 25.04.2017 Sayı: E.1004531

İlgi yazı ile İlimiz, Bayramiç ilçesi, Osmaniye köyü, Cemiyet mevkii, 122 ada 2 parsel (tarla-26 750,00 m2) ve 122 ada 3 parsel (tarla-32 500,00 m2) numaralı taşınmazlara Şeref AYGÜN tarafından “Eko turizm Amaçlı İmar Planı” yapılmak istendiği belirtilerek konu hakkında kurum görüşümüz sorulmuştur. Bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan etüt raporunun ve ilgili belgelerin “5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Valiliğimizce (İl Müdürlüğü) değerlendirilmesi sonucunda söz konusu talep uygun görülmüştür.

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

Tarih: 13.12.2016 Sayı:4879

Söz konusu taşınmazlar, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmamaktadır. Konuya ilişkin 2863 sayılı Kanun uyarınca Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden görüş alınması hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

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

Tarih: 05.04.2017 Sayı: 969

Söz konusu alana ilişkin Müdürlüğümüz uzmanlarınca hazırlanan teknik raporda, dosya arşiv incelemesi sonucu parsellere ilişkin kültür varlığı açısından Kurullarca onaylı herhangi bir sit alanı veya tescil kaydı bulunmadığı; yapılan yüzey araştırmasında ise 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 rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak en geç 3 gün içerisinde en yakın müze müdürlüğüne, köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bilgi verilmesi kaydıyla Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Osmaniye köyü, 122 ada 2 ve 3 parsellerde yapılması istenilen Eko Turizm amaçlı İmar Planı talebi doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Konunun bu doğrultuda ilgili kurum ve kuruluşlarca değerlendirilmesi gerektiği hususunda gereğini bilgilerinize arz/rica ederim.

- **DSİ 25. Bölge Müdürlüğü**

Tarih: 14.03.2017 Sayı: 169069

- ✓ **Taşınmazın Sulama Projesi İçinde Olup Olmadığı:** Taşınmazların 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:** Etrafı ormanlık alan ile kaplı olan taşınmazlar yamaç konumunda olup, herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almamaktadır.
- ✓ **Taşınmazların Bulunduğu Yerde Yer Altı Suyu Durumu:** Taşınmazların bulunduğu yerde yer altı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacı yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınması gerekmektedir.
- ✓ **Atık Suların Nasıl Çözömleneceği:** 31 Aralık 2004 tarih 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

- **UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği**

Tarih: 19.12.2016 Sayı: 52656

Bahse konu olan taşınmaz için yapılan değerlendirmeler neticesinde şirketimiz sorumluluğunda bulunan bir tesis tespit edilemediğinden dolayı Eko Turizm amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Tarih: 23.12.2016 Sayı: E.14581

Yapılan incelemede söz konusu taşınmazların batısından Müdürlüğümüz sorumluluğundaki Osmaniye-Yeşilköy köy yolunun geçtiği tespit edilmiştir. Köy yollarımızla ilgili olarak trafik güvenliği açısından 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine, çekme mesafeleri ve Geçiş yolu İzin Belgeleri açısından Çanakkale İl Özel İdaresi İl Genel Meclisinin 14.11.2016 tarih ve 102 sayılı kararı ile yürürlüğe giren "Çanakkale İl İdari Sınırları içerisinde Köy Yolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik'in tesisler bünyesinde mevcut olan yer üstü akaryakıt, sıvılaştırılmış gaz ve diğer tehlikeli madde depoları cephe hattının köy yolu sınır çizgisine en az 50 metre, tesislerin ana binaları, her türlü yer altı ve yer üstü depoları, ticari amaçlı ahır, ağıl ve benzeri besi çiftlikleri balık ve benzeri üreme çiftlikleri, ticari amaçlı sundurmalar, yüzme havuzları ve sabit kantarlar ile ticari, eğitim, sağlık, dini, kültürel ve benzeri kamu ve özel yapıların cephe hattının köy yolu sınır çizgisine en az 25 metre, pancar, buğday, fındık, tütün, pamuk, sebze ve benzeri tarım ürünlerinin depolandığı, yıkama, kurutma, yükleme ve boşaltma işlemlerinin yapıldığı açık sahalar, bekçi kulübesi, akaryakıt pompaları, sıvılaştırılmış gaz pompaları ve kaideleri, yükleme boşaltma rampaları ve benzeri ikinci derecede yapıların cephe hattının köy yolu sınır çizgisine en az 5 metre mesafede olması zorunludur. Meskenlerde de cephe hattı ile köy yolu sınır çizgisi arasında en az 5 metrelik mesafe aranır. Rüzgâr Enerji Santrallerinde bulunan Rüzgâr Enerji

Türbinleri için geri çekme mesafesi formülü Türbin Kanat Boyu+15 metredir. Güneş Enerji Santralleri bünyesinde bulunan paneller için geri çekme mesafesi 10 metredir (Madde 24) maddesi ve Kavşak yakınındaki tesislere ait yapıların görüş üçgeninin dışında olması zorunludur. Maddesi (Madde 17) başta olmak üzere bütün maddelerine uyulması, planlama ve uygulama aşamalarında Köy Yolları Kenarında yapılacak ve açılacak tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre düzenleme ve uygulama yapılması, sorumluluğumuz altında bulunan yollara yapılacak giriş çıkışlar başta olmak üzere her türlü planlama ve uygulamanın özellikle “görüş alanını-görüş mesafesini” engelleyecek unsurlar ortadan kaldırıldıktan sonra yönetmeliğin öngördüğü görüş mesafesi, görüş üçgeni ve diğer şartlar sağlanacak şekilde düzenlenmesi, gerekiyorsa Osmaniye-Yeşilköy köy yoluna araç giriş çıkışı yapmadan taşınmazlara yapılacak araç giriş çıkışlarının 122/2 parsel numaralı taşınmazın kuzey cephesinde bulunan ve 122/3 parsel numaralı taşınmazın güney cephesinde bulunan kadastral yollardan düzenlenmesi, gerekli tüm trafik güvenliğinin sağlanması, ilgili bütün kurum, kurul ve kuruluşlardan izin alınması kaydıyla söz konusu planlar için Müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur.

- **Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü, Aladağ Orman İşletme Şefliği**

Tarih: 25.05.2017 Sayı: E.1089805

İNCELEME: Yapılan değerlendirme neticesinde 1/5000 ölçekli pafta yanılma payı ile 122 ada 3 parselin kısmen (3 497,33 m2) kesinleşmiş devlet ormanı sınırları içerisinde kaldığı, 122 ada 2 parselin tamamının kesinleşmiş orman sınırları dışarısında kaldığı tarafımızca tespit edilmiştir. Konu ile ilgili olarak 30.12.2016 tarihinde bahse konu parsellerin maliki Şeref AYGÜN vekili Gökhan AYDOĞDU ile görüşme sağlanmış, kendilerine 122 ada 3 parselin kısmen devlet ormanı sınırları içerisinde kaldığı bilgisi verilmiş ve parselin gönüllü olarak devlet ormanı olarak kullanılmak üzere Hazine adına ifraz ve/veya idare olarak dava yolu ile ifraz işlemine tabi tutacağımızın bilgisi verilmiştir. Kendileri de 02.01.2016 tarih ve 1 sayılı Aladağ Orman İşletme Şefliğimize hitaben vermiş oldukları dilekçe ile bahse konu parsel üzerindeki ihtilaflı alandan feragat ettiklerini bu kısımla ilgili herhangi bir işlem yapmayacaklarını beyan etmişlerdir. Ayrıca 6831 sayılı Orman Kanunu ve bu kanun çerçevesinde mevcut ormancılık mevzuatı açısından Eko turizm tesis alanı yapılmasında ormanda bulunan su kaynaklarından faydalanılmasına, ormandan elektrik, su ve bazı hat geçirilmesine, çöp atılmasına, ormanda bulunan su kaynaklarından tesise su getirilmesine, suyu getirmek amacıyla boru hattı döşenmesine veya ormandan her türlü hayvan yemi, yiyecek, su, barınak, inşaat malzemesi, yakacak temin edilmesine, ormandan her türlü istifade edilmesine izin verilmez.

NETİCE VE KANAAT: Bayramiç ilçesi, Osmaniye köyü, 122 ada 2 nolu parselin tamamının 6831 sayılı Orman Kanunu ile yapılan kesinleşmiş orman kadastrouna göre orman sınırları dışında olduğu, 122 ada 3 parselin kısmen (3 497,33 m2) orman sınırları içerisinde olduğu tarafımızca tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucu 122 ada 3 parselin kısmen Orman Tahdidi içerisinde kalması nedeni ile Eko Turizm Alanı İmar Planı yapılmasının uygun olmadığı, 122 ada 2 parselde ise Eko Turizm Alanı İmar Planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığı anlaşılmıştır.

- **Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü**

Tarih: 20.10.2017 Sayı: E.2215194

Bayramiç ilçesi, Osmaniye köyü 122 ada 3 parsel ile ilgili yapılan inceleme neticesinde bahse konu parselin 3 497,33 m2 lik kısmının 6831 sayılı Orman Kanunu'na göre orman sınırları içerisinde olduğu tespit edilmiştir. Eko turizm amaçlı imar planı yapılmak istenen parselin 3 497,33 m2 lik Orman sınırında kalan kısmının planlama dışı bırakılması, kalan kısmının planlamaya dahil edilmesi hususunda bilgilerinize arz ederim.

4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR

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

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 07.07.2017 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler bölümünde alanın genel jeolojik özellikleri ve yerleşime uygunluk durumu aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

- ✓ Yapının yapılacağı alanda hâkim eğim %10-30 aralığında değişmektedir. Genel eğim yönü GD dan KB ya doğru azalmaktadır.
- ✓ Çalışma alanında açılan sondaj kuyularında yer altı suyuna SK-1, SK-2, SK-3 nolu sondaj kuyularında 7.50 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 alanının yerleşime uygunluğu değerlendirilmiştir. Çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar ve Uygun Alan (UA-2 Kaya Ortamlar)** olarak değerlendirilmiştir.
Önemli Alan olarak değerlendirilen alanlarda;

- Yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Yol, altyapı ve komşu parselde güvenlik sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrılmış 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.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma gücü) projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak

belirlenmeli, bu çalışmalar sonucunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

- Yapılaşma öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ 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 Bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup, her türlü yapılaşma için Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgesinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik şartlarına mutlaka uyulmalıdır.
- ✓ Bu çalışma Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Osmaniye köyünde bulunan 122 ada 2 ve 3 parseller toplam 59 250,00 m² lik alanın İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmış olup, Zemin Araştırma Raporu yerine 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, Bayramiç ilçesi 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

• İklim

Çanakkale ili, Bayramiç 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 14.03.2017 tarih 169069 sayılı yazı ekinde belirtilen “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 belirtilmiştir.

- **Toprak kabiliyeti**

Plan teklifine konu olan alan ve yakın çevresi üst ölçekli planlar içerisinde “Orman Alanı” olarak görülmektedir.

- **Eş Yükselti ve Eğim Analizi**

Yapının yapılacağı alanda hâkim eğim %10-30 Aralığında değişmektedir. Çalışma alanında genel eğim yönü GD dan KB 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 07.07.2017 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. Alan orman arazileri ile çevrilidir.

- **Teknik Altyapı**

Planlama alanının batı sınırından Osmaniye-Yeşilköy köy yolu geçmekte olup ulaşım açısından herhangi bir sorun yoktur.

Plan teklifine konu taşınmazların da içinde bulunduğu alanlarda her hangi bir su ve kanalizasyon şebekesi bulunmamakla birlikte söz konusu plan teklifi için DSİ 25.Bölge Müdürlüğü'nün 14.03.2017 tarih 169069 sayılı yazı yazı ekinde belirtilen “Tesis Yeri Tespit Raporunda; Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde “167 sayılı Yasa” uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınması gerektiği ve Aralık 2004 gün 25867 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ‘Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği’ hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

Planlama alanında UEAS’A ait herhangi bir tesis bulunmamaktadır.

- **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 07.12.2016 tarihinde onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 4 adet I17B12D1B, I17B12D1C, I17B12D2A, I17B12D2D hâlihazır paftalarında kalmaktadır.

- **Mülkiyet Yapısı**

“Pansiyon Alanı” amaçlı imar planına konu taşınmaz, mülkiyeti Şeref AYGÜN’E ait Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Osmaniye köyü, Cemiyet mevki, 122 ada 2-3 parsel nolu toplam 59 250,00 m2 lik alanı kapsamaktadır. Tapu, harita plan örneği ve diğer evraklar plan raporu ekler bölümünde sunulmuştur.

6. PLAN TEKLİFİ

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

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Osmaniye köyü, Cemiyet mevki, 122 ada 2-3 parseller üzerinde tesisi düşünülen “Pansiyon 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 taşınmaz “Pansiyon Alanı” olarak değerlendirilememektedir. Bu nedenden dolayı 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 Hükümlerine” uygun olarak hazırlanmıştır.

- **Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, mülkiyeti Şeref AYGÜN’E ait Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Osmaniye köyü, Cemiyet mevki, 122 ada 2-3 parsellere ait 59 250,00 m2 lik alanı kapsamaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

- ✓ Planlama alanını oluşturan 122 ada, 2-3 parsellerin 53 796,05 m2 lik bölümü “Pansiyon Alanı”, 1 956,62 m2 lik bölümü “Yol Alanı” olarak tanımlanmış, Orman Tahdit Haritasında orman sınırları içerisinde kalan 3 497,33 m2 lik bölüm ise plan dışında bırakılmıştır.
- ✓ “Pansiyon Alanı” olarak tanımlanan alan içerisinde; Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’in 6. Bölüm Çiftlik evi-Köy evi başlıklı 39.maddesinde ve 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı’nın “Eko Turizm Alanları” ile ilgili 8.16.1 plan hükmü kapsamında belirtilen tesisler yer alabilecektir. Yapılanma koşulları Emsal:0,10 Yençok:7.50 mt (2 Kat), olarak belirlenmiştir.

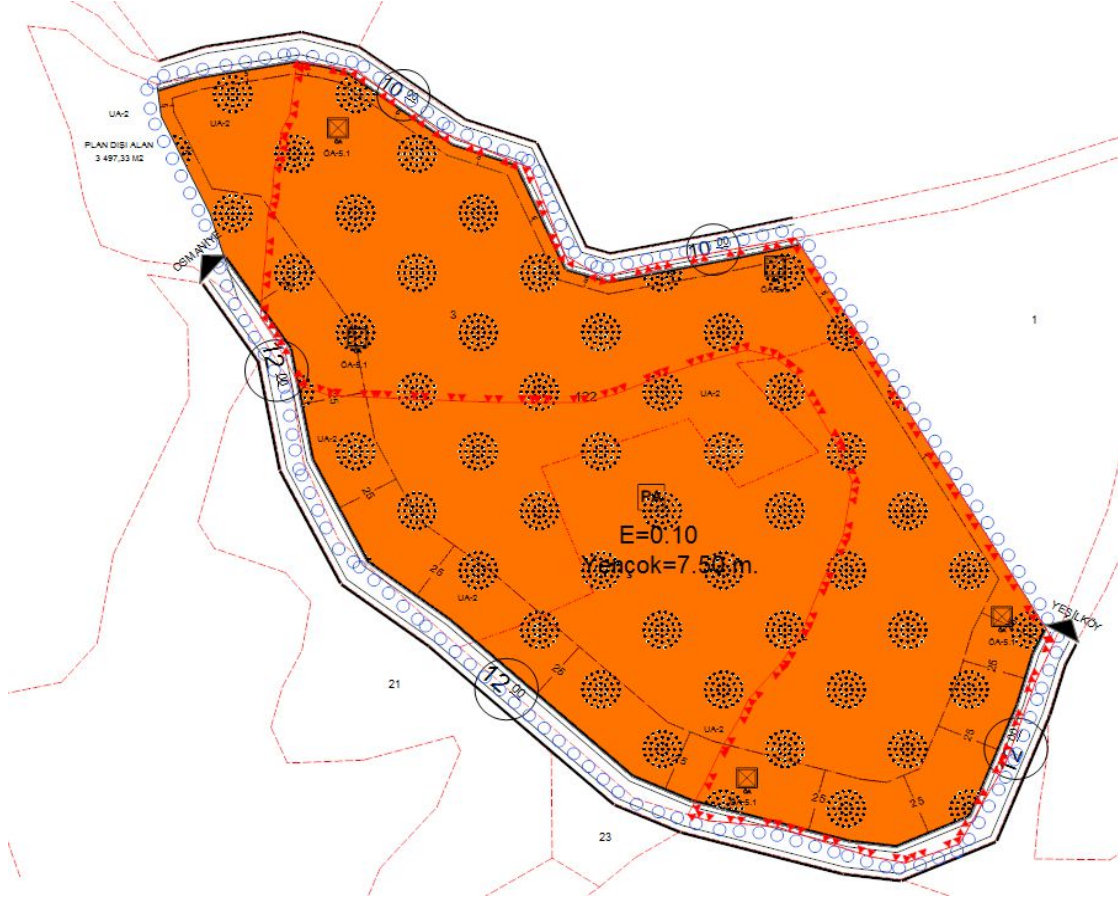
- ✓ Yapı yaklaşma mesafeleri; Osmaniye-Yeşilköy köy yolundan 25 metre, alanın kuzeyinde önerilen taşıt yolu ve komşu parsellerden 5 metre bırakılmış ve imar planına işlenmiştir.
- ✓ Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 07.07.2017 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda alanın yerleşime uygunluk durumu **Önlemler Alan: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar ve Uygun Alan: Kaya Ortamlar** olarak değerlendirilmiş, imar planında **UA-2 ve ÖA-5.1** sembolleri ile belirtilmiştir.

- **Arazi Kullanım Tablosu**

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

| “Planlama Alanı” | “Pansiyon Alanı” | “Yol Alanı” |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 59 250,00 m ² | 53 796,05 m ² | 1 956,62 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. Pansiyon Alanı İçerisinde; Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'in 6. Bölüm Çiftlik evi-Köy evi başlıklı 39.maddesinde ve 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nın "Eko Turizm Alanları" ile ilgili 8.16.1 plan hükmü kapsamında belirtilen tesisler yer alabilecektir. Yapılanma koşulları Emsal:0,10 Yençok:7.50 mt (2 Kat), olacaktır.
4. Emsal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden Kesinlikle İnşaata Başlanılmayacaktır.
5. Yapı Yaklaşma Mesafeleri; Osmaniye-Yeşilköy Köy Yolundan 25 metre, Alanın kuzeyinde önerilen taşıt yolu ve komşu parsellerden 5 metre olacaktır.
6. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü'nün 14.03.2017 tarih 169069 sayılı yazıları ekinde yer alan Tesis Yeri Tespit Raporunda 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 uyulacaktır.
- 7. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 03.01.2017 Tarih E.66 Sayılı Yazılarında Belirtildiği Üzere; Söz Konusu Proje 100 Odanın Altında Olması Halinde ÇED Kapsamı Dışında Değerlendirilecek, 100 Oda Ve Üzeri Olması Durumunda Proje Tanıtım Dosyası Hazırlanarak Valiliğe Başvuruda Bulunulacaktır.
- 8. Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü, Aladağ Orman İşletme Şefliğinin 25.05.2017 tarih E.1089805 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; 6831 sayılı Orman Kanunu ve bu kanun çerçevesinde mevcut ormancılık mevzuatı açısından Eko turizm tesis alanı yapılmasında ormanda bulunan su kaynaklarından faydalanılmasına, ormandan elektrik, su ve bazı hat geçirilmesine, çöp atılmasına, ormanda bulunan su kaynaklarından tesise su getirilmesine, suyu getirmek amacıyla boru hattı döşenmesine veya ormandan her türlü hayvan yemi, yiyecek, su, barınak, inşaat malzemesi, yakacak temin edilmesine, ormandan her türlü istifade edilmesine izin verilmeyecektir.
- 9. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 05.04.2017 tarih 969 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; Planlama Alanı İçinde İleride Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanması Durumunda 2863 Sayılı Yasanın 4.Maddesi hükümleri doğrultusunda Çalışmalar Durdurulacak En Yakın Mülki Amirliğe veya Müze Müdürlüğüne Haber Verilecektir.
- 10. Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 23.12.2016 tarih E.14581 sayılı yazılarına istinaden; her türlü planlama ve uygulama aşamalarında özellikle “görüş alanını-görüş mesafesini” engelleyecek unsurlar ortadan kaldırılacak, yönetmeliğin öngördüğü görüş mesafesi, görüş üçgeni ve diğer şartlar sağlanacak şekilde düzenleme yapılacak, gerekirse Osmaniye-Yeşilköy köy yoluna araç giriş çıkışı yapılmadan taşınmazlara yapılacak araç giriş çıkışları 122/2 parsel numaralı taşınmazın kuzey cephesinde bulunan ve 122/3 parsel numaralı taşınmazın güney cephesinde bulunan kadastral yollardan düzenlenecek, gerekli tüm trafik güvenliği sağlanacak ve ilgili bütün kurum, kurul ve kuruluşlardan gerekli izinler alınacaktır.
- 11. 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.
- 12. 01.07.1993 Tarih 21624 sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Otopark Yönetmeliği” Hükümleri Geçerlidir.
- 13. 25.8.1988 Tarihli ve 19910 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Sığınak Yönetmeliği” ve İlgili 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.** Planlama Alanına İlişkin Olarak 07.07.2017 Tarihinde Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğüne Onaylı “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Aynen Uyulacaktır.
- 18.** Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.