



**ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇE  
ÖZBEK KÖYÜ, BAYRAKLIÇAM MEVKİİ,  
“250 PARSELİN KÖY SINIRI İÇİNDE KALAN KISMINA AİT”  
“ÖZEL EĞİTİM TESİSİ ALANI AMAÇLI”  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
AÇIKLAMA RAPORU**

**2018**

## İÇİNDEKİLER

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

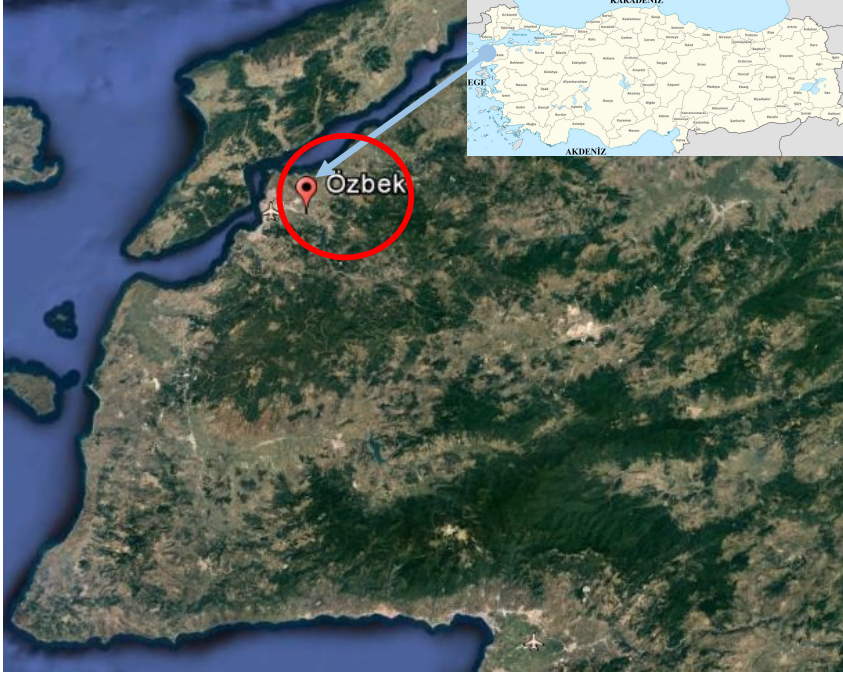
## Görseller

Görsel 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki 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 Planındaki Yeri.....	6

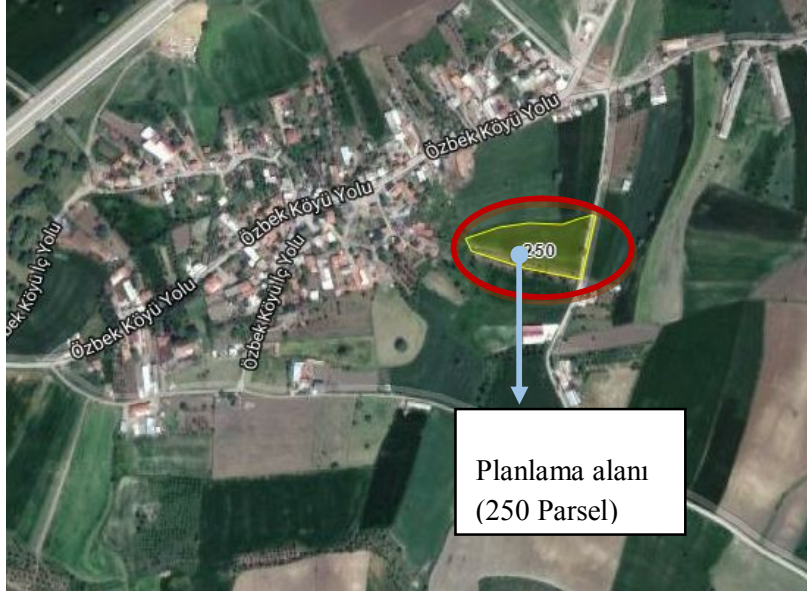
## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

### • Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Proje alanı; Çanakkale ili, Merkez ilçe, Özbek köyü, Bayraklıçam mevki, 250 parselin “Köy Sınırı” içinde kalan bölümünde yer almaktadır. Özbek köyü Çanakkale merkeze yaklaşık 6,2 km uzaklıktadır. Proje alanı ise Özbek köyü yerleşik alanının yaklaşık 150 metre doğusunda bulunmaktadır.



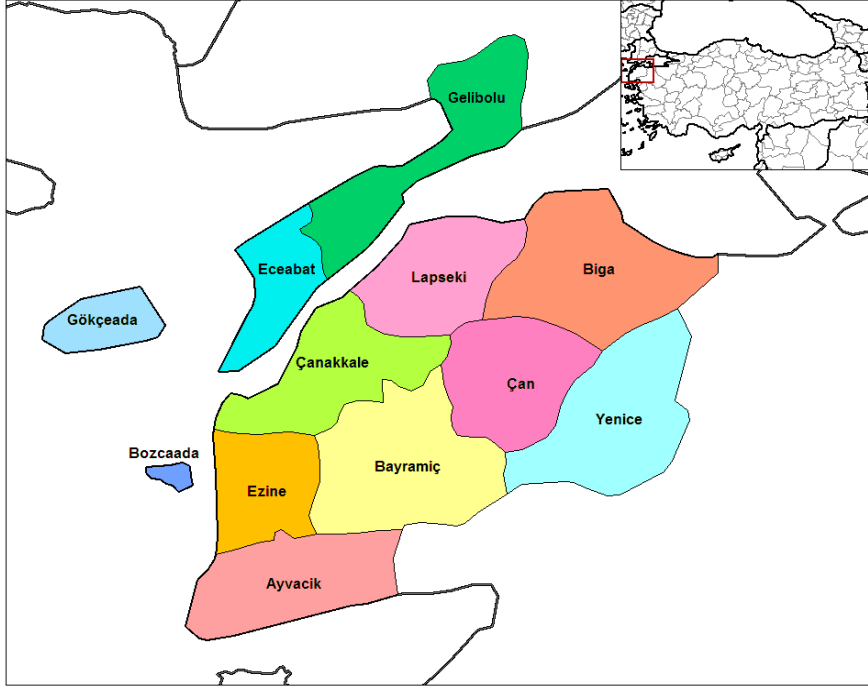
Görsel 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

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

Planlama alanının içinde yer aldığı Çanakkale ili, Merkez ilçe, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. İlçenin doğusunda Çan ilçesi, kuzeyinde Çanakkale Boğazı ve Lâpseki ilçesi, batısında Çanakkale Boğazı ve Eceabat ilçesi ve güneyinde Ezine ve Bayramiç ilçeleri bulunmaktadır. 2014 yılı nüfus verilerine göre Çanakkale Merkez ilçe 155.657 kişilik nüfusa sahiptir. Bu nüfusun 119.806 kişisini kentsel, 35.851 kişisini kırsal nüfus oluşturmaktadır. Çanakkale Merkez ilçenin yüzölçümü 949 km2 dir. İmar planına konu Çanakkale ili, Merkez ilçe, Özbek köyü, 250 parsel Çanakkale İl Özel İdaresi yetki alanı dahilinde 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, 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.

"Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında" planlama alanını oluşturan 250 parsel "Tarım Alanı" kullanımında görülmekte ve parselin bir kısmı Özbek "Köy Sınırı" içinde kalmaktadır. Köy Sınırı içinde kalan kısım proje dâhilinde "Özel Eğitim Tesisleri Alanı" olarak planlanmak istenmektedir.

**1/100.000 Ölçekli Bahkesir-Canakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan hükümlerinin;**

**Tarım Alanları, 8.20.1.3 Maddesinde;**

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

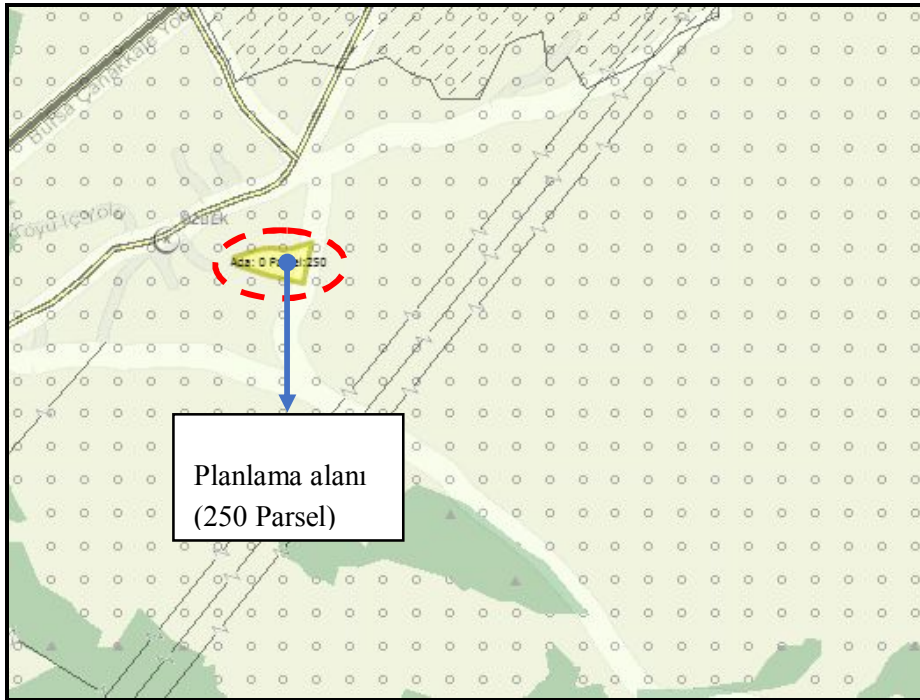
**Kırsal Yerleşik Alanlar, 8.2.3 Maddesinde;**

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

**Genel Hükümler, 7.34. Maddesinde;**

“Bu Plan Kapsamındaki Alanlarda, İhtiyaç Olması Halinde Güvenlik, Sağlık, **Eğitim**, Yeşil Alanlar Gibi Sosyal, Kültürel Ve Teknik Altyapı Kullanımları, Kent Veya Bölge/Havza Bütününe Yönelik Her Türlü Atık Bertaraf Tesisleri Ve Bunlarla Entegre Geri Kazanım Tesisleri, Arıtma Tesisleri, Mezarlık, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Tesis Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Gar/Otogar, Mezbaha, Denizyolu, Karayolu, Demiryolu, Havayolu, Baraj, Enerji İletimi, Doğalgaza Dayalı Enerji Üretim Tesisleri Ve Doğalgaz Depolama Gibi Teknik Altyapı Alanları Yapılabilir. Bu Kullanımlara İlişkin İmar Planları, Çed Yönetmeliği Kapsamında Kalanlar İçin Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Veya Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararının Bulunması; Çed Yönetmeliği Kapsamı Dışında Olanlar İçin İse, İlgili Kurum Ve Kuruluşların Uygun Görüşü Olması Ve Bakanlığın Uygun Görüşünün Alınması Kaydı İle Bu Planda Değişikliğe Gerek Olmaksızın, Kurum Ve Kuruluşların Görüşlerine Uyularak İlgili İdaresince Hazırlanır Ve Onaylanır. Onaylanan Planlar Sayısal Ortamda Veri Tabanına İşlenmek Üzere Bakanlığa Gönderilir. Söz Konusu Tesisler/Tesis Alanları Amacı Dışında Kullanılamaz”.

İfadeleri yer almaktadır.



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

- **Meri Plan Bilgisi**

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

### 3. KURUM GÖRÜŞLERİ

- **Çanakkale Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü**

*03.11.2017 tarih, 18402342 sayılı yazı*

İlgi yazı ile Çanakkale ili, Merkez ilçe, Özbek köyü, 0 ada 250 numaralı parselde yapılması teklif edilen “Özel Eğitim Tesisi” amaçlı imar planı ile ilgili ilgi (**İl Milli Eğitim Müdürlüğü Maarif Müfettişlerinin 25.10.2017 tarih ve 57 sayılı raporu**) rapor ekte gönderilmiş ve Müdürlüğümüzce bahse konu yerde “Özel Eğitim Tesisi” yapılması uygun görülmektedir.

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

*10.10.2017 tarih, E.8744 sayılı yazı*

- ✓ **Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Yukarıda bahsi geçen söz konusu taşınmaza ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda; söz konusu taşınmazın 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:** 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu gereğince Belediye ve Mücavir alan sınırları dışında yapılacak her türlü iş ve işlemler idareniz tarafından yürütülmekte olup, ilgi yazıda belirtilen talebin Bakanlığımızca 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri doğrultusunda kurumunuzca değerlendirilmesi gerekmektedir.
- ✓ **Çed Ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Listelerinde Özel Eğitim Tesisi projesinin yer almaması nedeniyle proje ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmektedir.
- ✓ **Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** İlgide kayıtlı yazı gereği; 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 parselde “Özel Eğitim Tesisi” amaçlı imar planı yapılmasında 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Yönetmeliklerine uymak kaydıyla Şube Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

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

*05.10.2017 tarih, 4430 sayılı yazı*

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

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

*16.10.2017 tarih, 2663 sayılı yazı*

Söz konusu parselle ilişkin Müdürlüğümüz uzmanlarınca hazırlanan teknik raporda, dosya arşiv incelemesi sonucu parsel ve bulunduğu alana ilişkin kültür varlığı açısından Kurullarca onaylı herhangi bir sit alanı veya tescil kaydı bulunmadığı, parsel üzerinde yapılan yüzey araştırmasında ise herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı ifade edildiğinden 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi kapsamında ileride yapılacak uygulamalarda herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanılması 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, Merkez ilçe, Özbek köyünde yer alan özel mülkiyet adına kayıtlı 250 parsel için “Özel Eğitim Tesisi” amaçlı imar planı yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Konunun ilgili kurumlarca değerlendirilmesi gerektiği hususunda bilgilerinize arz ederim.

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

*06.10.2017 tarih, 13112 sayılı yazı*

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. Söz konusu planlama ile ilgili olarak yukarıda belirtilen şartların dikkate alınması ve diğer kurum, kurul ve kuruluşlardan izin alınması kaydıyla Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

- **Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şefliği**

*31.10.2017 tarih, E.2302098 sayılı yazı*

**İNCELEME VE DEĞERLENDİRME:** Belirtilen alanın Orman Kadastro Haritalarında yapılan incelemede Çanakkale ili, Merkez ilçe, Özbek köyü hudutlarında bulunduğu, ekli haritalarda yeri işaretli 0 ada 250 nolu parselin H16C10C paftasında yer aldığı ve orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiştir.

**NETİCE VE KANAAT:** Çanakkale ili, Merkez ilçe, Özbek köyü hudutları dahilinde ekli haritada yeri gösterilen taşınmazın yapılan incelemelerde orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiştir.



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

*19.10.2017 tarih, 719450 sayılı yazı*

**16.10.2017 tarihli 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:** Taşınmaz herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almamaktadır.
- ✓ **Taşınmazların Bulunduğu Yerde Yer Altı Suyu Durumu:** Taşınmazın 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. Arıtılmış olsa dahi atık suların idaremizce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir.

- **UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği**

*12.10.2017 tarih, 41212 sayılı yazı*

Bahse konu olan taşınmazlar için yapılan değerlendirmeler neticesinde ilgi yazı ekinde belirtilen parselin kapsadığı 8 250 m2 lik alan içerisinde şirketimiz sorumluluğunda bulunan enerji nakil hattının geçmediği tespit edilmiştir. Söz konusu alanda trafo yeri bırakılması kaydı ile Özel Eğitim Tesisi amaçlı imar planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

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

*11.10.2017 tarih, E.384950 sayılı yazı*

Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen teşekkülümüze ait mevcut ve planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

#### **4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR**

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

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **22.01.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda alanın genel jeolojik özellikleri ve yerleşime uygunluk durumu aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

- ✓ Yapının yapılacağı alanda hâkim eğim %0-10 Aralığında değişmektedir. Çalışma alanında genel eğim yönü GD dan KB ya doğru azalmaktadır.
- ✓ Çalışma alanında açılan sondaj kuyularında yeraltı suyuna 6,00 metrede rastlanılmıştır.

- ✓ Çalışma alanında doğal haliyle su baskını, çökme, göçme, krip ve kaya düşmesi gibi doğal afet riski yoktur.
- ✓ Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve jeofizik çalışmalar sonucunda birimlerin genel jeoteknik değerlendirmesi, eğim, jeolojik özellikler göz önüne alınarak çalışma alanının yerleşime uygunluğu değerlendirilmiştir. Çalışma alanı **ÖA-5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alan** olarak değerlendirilmiştir. **Bu alanlarda;**
  - Bu alanda yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
  - Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
  - Yol, altyapı ve komşu parselde güvenlik sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
  - Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtturulmalı 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 taşıma 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 ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ Rapor içerisinde yapılan yorum ve hesaplamalar çalışma 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 Hakkında Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” şartlarına mutlaka uyulmalıdır.
- ✓ Bu çalışma Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Özbek Köyü’nde 250 parselin “İmara 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 Bölgeleri Haritasında faaliyet alanının da içerisinde bulunduğu Çanakkale ili, Merkez ilçe 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

- **İklim**

Çanakkale ili, Merkez ilçe, 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, 252.Şube Müdürlüğü'nün 19.10.2017 tarih 719450 sayılı yazı ekinde bulunan Tesis Yeri Tespit Raporunda; Taşınmazın DSİ sulama projesi içerisinde 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 “Tarım Alanı” olarak görülmektedir.

- **Eş Yükselti ve Eğim Analizi**

Yapının yapılacağı alanda hâkim eğim %0-10 Aralığında değişmektedir. Çalışma alanında genel eğim yönü GD dan KB ya doğru azalmaktadır.

- **Yapı Yasaklı Alanlar**

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

- **Arazi Kullanımı**

Planlama alanı ve yakın çevresindeki arazi kullanımı irdelenmiştir. Alan genel olarak tarım arazileri ile çevrili olup, alanın batısında Özbek köyü yerleşik alanı bulunmaktadır.

- **Teknik Altyapı**

Planlama alanı Köy Yolunun kenarında yer almaktadır ve ulaşılabilirlik açısından herhangi bir sorun yoktur.

Planlama alanında UEDAŞ ve TEİAŞ'A ait herhangi bir iletim hattı veya tesis bulunmamaktadır.

İmar planına konu taşınmaz ile ilgili DSİ 25.Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü'nün 19.10.2017 tarih 719450 sayılı yazı ekinde bulunan Tesis Yeri Tespit Raporunda; Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde “167 sayılı Yasa” uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınması ve Atık Suların Çözümünde ise 31 Aralık 2004 gün 25687 sayılı Resmî 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 uygulamalarda herhangi bir tarihi, arkeolojik ve kültürel varlığa rastlanması durumunda 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” hükümleri doğrultusunda yetkili merciler bilgilendirilecek ve gerekli tedbirler alınacaktır.

- **Mülkiyet Yapısı**

“Özel Eğitim Tesisi Alanı” amaçlı imar planına konu alan; tapuda Neşati ÖZGÜN adına tescilli, Çanakkale ili, Merkez ilçe, Özbek köyü, Bayraklıçam mevki 250 parselde kayıtlı olup 8 250,00 m2 yüz ölçümlüdür.

- **Halihazır Harita Bilgisi**

Planlama alanı Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü tarafından **15.12.2017** tarihinde onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1 adet 1/1000 ölçekli H16C10C1C halihazır paftasında kalmaktadır.

## 6. PLAN TEKLİFİ

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

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Merkez ilçe, Özbek köyü, Bayraklıçam mevki 250 parselin Köy Sınırı içinde kalan kısmında tesisi düşünülen “Özel Eğitim Tesisi Alanı” dâhilinde tesisin kurulacağı 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 alanına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığından söz konusu alan “Özel Eğitim Tesisi Alanı” olarak değerlendirilememektedir. Bu nedenden dolayı 1/1000 ölçekli imar 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 Hükümlerine” uygun olarak hazırlanmıştır.

- **Plan Kararları**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Çanakkale ili, Merkez ilçe, Özbek köyü, Bayraklıçam mevki, 250 parselin Köy Sınırı içinde kalan kısmını kapsamaktadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında;

- ✓ Planlama alanını oluşturan 250 parselin Köy Sınırı içinde kalan kısmında; 6 540,27 m2 lik alan için “Özel Eğitim Tesisi Alanı”, 73,12 m2 lik alan için “Yol Alanı” fonksiyonları tanımlanmış, köy sınırı haricinde kalan 1 636,61 m2 lik alan ise plan dışında bırakılmıştır.

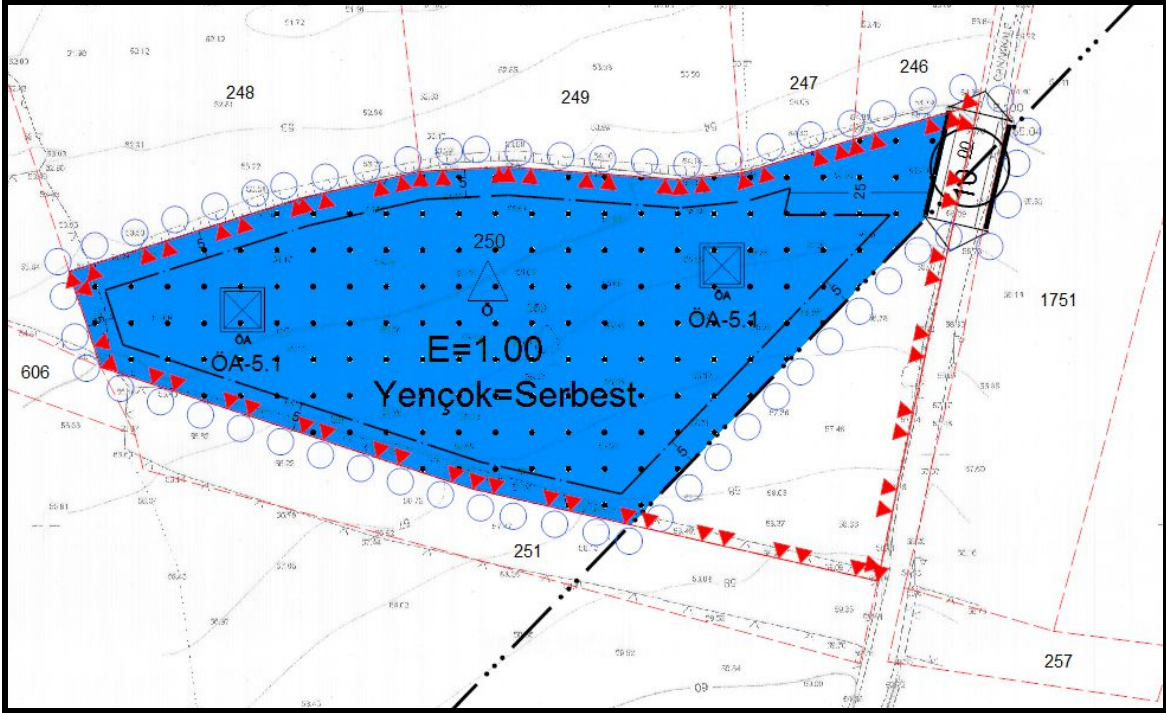
- ✓ “Özel Eğitim Tesisi Alanı” olarak tanımlı alanda; orta öğretim binaları (Anadolu lisesi vb.), açık ve kapalı spor tesisleri, güvenlik amaçlı yapılar, trafo vb. teknik alt yapı tesisleri yer alabilir. Yapılanma koşulları Emsal=1,00 Yençok: Serbest (İnşaat Aşamasında Hazırlanacak Mimari Avan Projede Belirlenecek) olarak belirlenmiştir.
- ✓ Yapı yaklaşma mesafeleri; köy yolundan 25 m, komşu parsel sınırlarından 5 m olacaktır.
- ✓ Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **22.01.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda alanın yerleşime uygunluk durumu **Önlemler Alanlar-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş, **ÖA-5.1** sembolü ile plana aktarılmıştır.

- **Arazi Kullanım Tablosu**

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

FONKSİYON	“ALAN (KÖY SINIRI İÇİ)”
“ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ ALANI”	6 540,27 m2
“YOL ALANI”	73,12 m2
“PLANLAMA ALANI”	6 613,39 m2

• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



7. PLAN NOTLARI

1. Bu Planda Yer Almayan Hususlarda; “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri”, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği”, “3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik” Hükümleri Aynen Geçerlidir.
2. “Özel Eğitim Tesisi Alanı” Olarak Tanımlı Alanda; Orta Öğretim Binaları (Anadolu Lisesi Vb.), Açık Ve Kapalı Spor Tesisleri, Güvenlik Amaçlı Yapılar, Trafo Vb. Teknik Alt Yapı Tesisleri Yer Alabilir. Yapılanma Koşulları Emsal=1,00 Yençok: Serbest (İnşaat Aşamasında Hazırlanacak Mimari Avan Projede Belirlenecek) Olarak Belirlenmiştir.
3. Emsal Hesapları Net Parsel Alanı Üzerinden Yapılacak, Yol Terki vb. Uygulamalar Tamamlanmadan İnşaat Uygulamasına Geçilmeyecektir.
4. Planlama Alanı İçinde Yapılacak Olan Eğitim Binaları, Spor Tesisleri (Açık Ve Kapalı Spor Tesisleri), Otopark, Trafo Ve Benzeri Teknik Alt Yapı Tesisleri, Mimari Vaziyet Planında Belirtilecektir.
5. Yapı Yaklaşma Mesafeleri; Yoldan 25 m, Komşu Parsel Sınırlarından 5 m Olacaktır.
6. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 10.10.2017 Tarih E.8744 Sayılı Yazılarında Belirtildiği Üzere; Söz Konusu Proje ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışında Değerlendirilecektir.
7. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 16.10.2017 tarih 2663 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; Planlama Alanı İçinde İleride Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanması Durumunda 2863 Sayılı Yasanın 4.Maddesi hükümleri

doğrultusunda Çalışmalar Durdurularak En Yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne Haber Verilecektir.

8. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü'nün 19.10.2017 tarih 719450 sayılı yazıları ekinde yer alan Tesis Yeri Tespit Raporunda belirtildiği üzere;
  - ✓ Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınacak,
  - ✓ Atık Suların Çözümünde; 31 Aralık 2004 tarih 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" Hükümlerine uyulacak ve artırılmış olsa dahi atık suların, idarece inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda kuruluş tarafından değerlendirilmek üzere ayrıca müracaatta bulunulacaktır.
9. UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği'nin 12.10.2017 Tarih 41212 Sayılı Yazıları Gereği; Alan İçerisinde Trafo Yeri Oluşturulacaktır.
10. 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 Alınmasına, Ekolojik Dengenin Bozulmamasına, Çevrenin Korunması ve Geliştirilmesine Yönelik Tedbirlere Riayet Edilecektir.
11. 01.07.1993 Tarih 21624 sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Otopark Yönetmeliği" Hükümleri Geçerlidir.
12. 25.8.1988 Tarihli ve 19910 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Sığınak Yönetmeliği" ve İlgili 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. 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.
15. Planlama Alanına İlişkin Olarak **22.01.2018** Tarihinde Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tarafından Onaylı "İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda" Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
16. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.