



**ÇANAKKALE İLİ ÇAN İLÇESİ, BAHADIRLI KÖYÜ,
KOZLAR MEVKİİ, 1690 PARSELE AİT
“AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI” AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Hazırlayan

Hüseyin UZUN
Şehir Plancısı

2018

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
• Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	3
• Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	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
• Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	7
• Çanakkale Valiliği, Bilim Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	7
• Çanakkale Valiliği, Halk Sağlığı Müdürlüğü	7
• Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	7
• Çanakkale İl Özel İdaresi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü	7
• DSİ 25.Bölge Müdürlüğü	8
• Çan Orman İşletme Müdürlüğü	8
• UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği	9
• BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	9
• Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü	9
4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR.....	10
• İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	10
• Sağlık Koruma Bandı Tespit Raporu	11
5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	13
• Depremsellik Durumu:	13
• İklim:	13
• Rüzgâr:	13
• Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları:	13
• Toprak kabiliyeti:	13
• Eş Yükselti ve Eğim Analizi:	13
• Yapı Yasaklı Alanlar:	13
• Arazi Kullanımı:	13
• Teknik Altyapı:	14
• Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar:	14
• Hâlihazır Harita Bilgisi:	14
• Mülkiyet Yapısı:	14
6. PLAN TEKLİFİ.....	14
• Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı	14

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu

• Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	15
• Arazi Kullanım Tablosu	15
• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği.....	16
7. PLAN NOTLARI.....	16

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.....	5
Görsel 5: 11.01.2018 tarihli Sağlık Koruma Bandı İnceleme Raporu	12

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- **Ülke ve Bölge İçindeki Yeri**

Proje kapsamında; Çanakkale ili, Çan ilçesi, Bahadır köyü, Kozlar mevki, 1690 parselde yer alan toplam 9 511,84 m² tapulu alan “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak planlanmak istenmektedir. Bahadır köyü Çanakkale merkeze yaklaşık 44 km uzaklıktadır. Planlama alanı ise Bahadır köyünün 2 km güneyinde yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

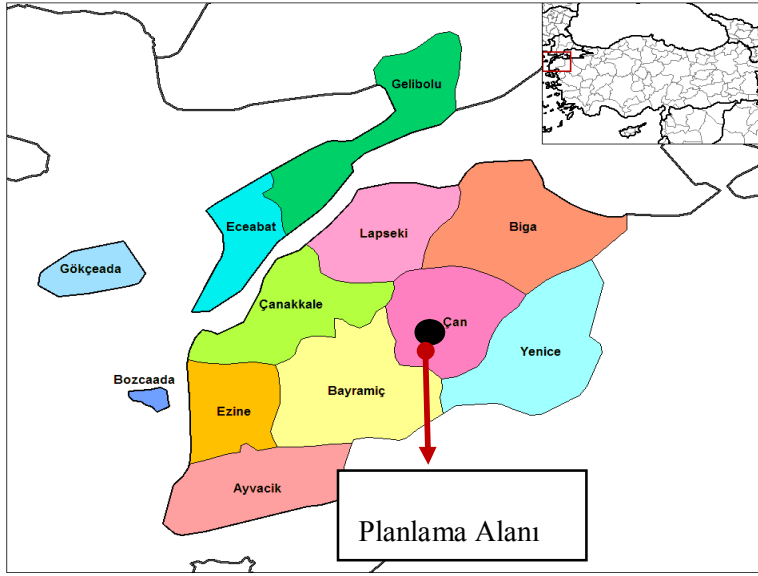


Görsel 2: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

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

Çan, Marmara Bölgesi sınırları içinde kalan bir ilçedir. Çanakkale'ye 56 km uzaklıktadır. Çan ilçesinin Doğu ve güneydoğusunda Yenice, batısında Çanakkale Merkez ilçe, güneybatısında Bayramiç, kuzeyinde de Lâpseki ve Biga ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü 887 km²'dir. 2011 yılında yapılan "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" sonuçlarına göre ilçenin toplam nüfusu 49.299 kişidir. Bu nüfusun 29.536 kişisini kentsel, 19.763 kişisini kırsal nüfus oluşturmaktadır.

İmar Planına konu Çanakkale ili, Çan ilçesi, Bahadırılı köyü, Kozlar mevkii, 1690 parsel "Çanakkale İl Özel İdaresi" yetki alanı dahilinde kalmaktadır.



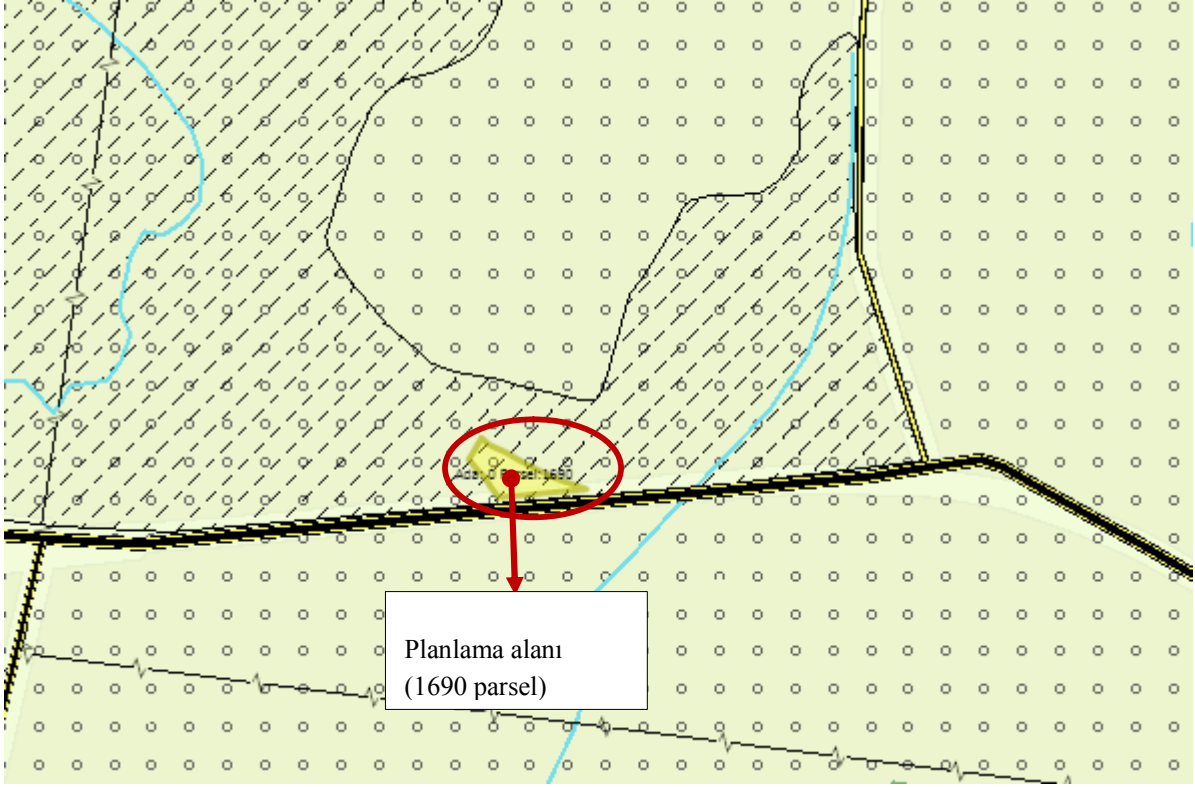
Görsel 3:Çanakkale İlçe Haritası

2. PLAN HİYERARŞİSİ

- **Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları**

Planlama alanının 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 "Sulu Tarım Alanı" kullanımında kalmaktadır.



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

Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin **8.20.2. 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNUNA TABİ ARAZİLER** başlığı altında yer alan **8.20.2.6 maddesinde**; “3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu Kapsamı Dışına Çıkarılması Durumunda, Bu Arazilerde, 8.20.1. Başlıklı Plan Hükümlerine Uyulacaktır.

8.20.1 “Tarım Alanları” başlığı altında bulunan madde **8.20.1.3** de “Tarım Alanlarına” ilişkin; “Bu alanlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı’nun izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır” ifadeleri yer almaktadır. Ayrıca;

8.35. “Karayolu Kenarında ve Diğer Kara Ulaşım Güzergâhlarında Yapılacak Tesisler” başlığı altında yer alan **8.35.3** Maddesinde “T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü’nün Sorumluluğundaki Güzergâhlarda Akaryakıt Ve Lpg İstasyonları ile Bunlara Bütünleşik Olan, Konaklama Tesisi, Yeme İçme Tesisi, vb. Karayoluna Hizmet Verecek Tesisler İle Teşhire Ve Ticarete Yönelik Tesisler Yer Alabilir. Bu Alanlarda Yapılacak İmar Planları İlgili Kurum Ve Kuruluş Görüşleri Doğrultusunda, Bu Planda Değişiklik Yapılmaksızın İlgili İdaresince Onaylanabilir. Bu Alanlarda Yapılma Koşulları: Maks. Emsal= 0.40 Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü= 5.000 M2.Olacaktır.” ifadesi yer almaktadır.

- **Meri Plan Bilgisi**

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

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

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

31.05.2017 tarih, E.4555 sayılı yazı

Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü: Proje alanına 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: yapılan incelemede söz konusu parselin Bakanlığımızca 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım Alanı kullanımında kaldığı görülmüş olup 8.20 Tarım Alanları başlığı altındaki hükümler geçerlidir. Ancak talebin akaryakıt ve servis istasyonu olmasından ve parselin karayolu kenarında bulunmasından dolayı 8.35. Karayolu Kenarında ve Diğer Kara Ulaşım Güzergahlarında Yapılacak Tesisler” başlığı altındaki hükümlere göre işlem yapılabileceği değerlendirilmektedir.

Çed Ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü: 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği EK-2 Listesi 3. Maddesinde Depolama kapasitesi 500-50.000 m3 arası olan doğalgaz, petrokimya, petrol ve kimyasal maddelerin depolandığı tesisler (perakende satış istasyonları bu kapsam dışındadır) hükmü yer almakta olup, LPG ve akaryakıt satışı faaliyeti ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olarak değerlendirilmektedir.

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 taşınmazda “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” için imar planı yapılmasında, şube müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

12.07.2017 tarih, E.1718701 sayılı yazı

İlgi yazı ile ilimiz, Çan ilçesi, Bahadırköyü, 0 ada 1690 parsel numaralı toplam yüz ölçümü 9 511,84 m2 olan arsa vasıflı araziye Recai Volkan SAĞLAR tarafından Akaryakıt İstasyonu amaçlı imar planı yapılmak istendiği belirtilerek müdürlüğümüzün görüşü sorulmuştur. Müracaat dosyasında bulunan belgelerin incelenmesi neticesinde Bahadırköy Köy Karar Defterinin 01.06.2017 tarih ve 216 sıra numaralı köy karar metninde söz konusu taşınmazın 1978 yılından beri Akaryakıt İstasyonu olarak kullanıldığı şu anda âtil durumda olduğu ifade edildiğinden ve taşınmazın vasfı arsa olduğundan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamı dışında bulunan söz konusu alana Akaryakıt İstasyonu amaçlı imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

05.05.2017 tarih, 2043 sayılı yazı

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

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

05.05.2017 tarih, E.533 sayılı yazı

İlimiz Çan ilçesi, Bahadırlı köyü, Kozlar mevki, 1690 numaralı parselde Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı imar planı yapılması talebine ilişkin ilgi yazınız ve ekleri incelenmiş olup, işletme faaliyet konusu itibariyle sanayi tesislerinden sayılmadığından görüş bildirilmemiştir.

- **Çanakkale Valiliği, Halk Sağlığı Müdürlüğü**

15.05.2017 tarih, E.497 sayılı yazı

İlgi tarih ve sayılı yazınızda, Çanakkale ili, Çan ilçesi, Bahadırlı köyü, Kozlar mevki, 1690 parsel numaralı taşınmazda Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı talep edilen yer; 12.05.2017 tarihinde müdürlüğümüz teknik personellerince yerinde incelenmiş olup, yazıda bahsi geçen 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmaları yapılmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

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

11.05.2017 tarih, 1300 sayılı yazı

Söz konusu alana ilişkin Müdürlüğümüz uzmanlarınca hazırlanan raporda, dosya/arşiv incelemesi sonucu alanın kurullarca onaylı herhangi bir sit alanında kalmadığı, yapılan yüzey araştırmasında taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı ifade edildiğinden 5226 ve 3386 sayılı yasalar ile değişik 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi kapsamında ileride yapılacak uygulamalarda taşınır taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak en yakın mülki amirliğe haber verilmesi kaydıyla söz konusu 1690 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli ilave imar planı yapılmasında 2863 sayılı kanun kapsamında sakınca bulunmadığı anlaşılmıştır.

- **Çanakkale İl Özel İdaresi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü**

12.04.2017 tarih, E.4886 sayılı yazı

Yapılması planlanan Akaryakıt İstasyonu ile aynı yönde her iki istikamette 10 km dahilinde Akaryakıt ve LPG İstasyonu bulunmamaktadır.

- **DSİ 25.Bölge Müdürlüğü**

23.06.2017 tarih, 439510 sayılı yazı

Taşınmazın Sulama Projesi İçinde Olup Olmadığı: İçme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmayan taşınmazın DSİ Çan Koyunyeri Göleti Sulama Sahası içerisinde yer aldığı tespit edilmiştir. Çanakkale ili Çan ilçesi karayolu kenarında bulunan taşınmaz üzerinde eski yıllarda kurulmuş olan ve şu an âtil vaziyette bulunan akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Koyunyeri Göleti ana kanalı altında sulanma imkanına sahip olan fakat uzun yıllar tarımsal faaliyette kullanılmadığı anlaşılan taşınmazda yeniden akaryakıt istasyonu kurulması amacıyla imar talebinde bulunmaktadır. Müracaat sahibince ibraz edilen Köy İhtiyar Heyetinin 01.06.2017 tarihli ve 216 sayılı kararında da taşınmaz üzerindeki akaryakıt istasyonunun 1978 yılında yapıldığı ve belli bir süre faaliyet gösterdiği belirtilmekte olup, bu bilgiler 1989 yılında işletmeye açılan Koyunyeri Göleti Sulamasından önce taşınmazın tarım dışı amaçla kullanıma açılmış olduğunu göstermektedir. Taşınmazın içerisinden herhangi bir sulama yapısı geçmediğinden taşınmazın belirtilen amaçla imara açılmasına bağlı olarak yapılabilecek binalardan dolayı ilave yatırım ihtiyacı gerekmemekte ve âtil hale gelecek mevcut tesis yatırım maliyeti bulunmamaktadır. Sulama sahası içerisinde kalan bu taşınmazın talep edilen amaçla kullanımına ilişkin tarım alanlarının tarım dışı gaye ile kullanılmasına ilişkin 15 Aralık 2005 tarih ve 26024 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Toprak Koruma ve Arazi Kullanılması Yönetmeliği hükümlerine göre bu yönetmeliği yürütmekle görevli Tarım İl Müdürlüğü tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.

Taşınmazın Bulunduğu Yerde Taşkın Sorunu Olup Olmadığı: Taşınmaz herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almamaktadır.

Taşınmazın 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 Hükümleri" ne uyulmalıdır.

- **Çan Orman İşletme Müdürlüğü**

22.05.2017 tarih, E.1049184 sayılı yazı

Söz konusu parsel üzerinde Akaryakıt İstasyonu yapılması hususunda kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Netice ve Kanaat

Çan ilçesi, Bahadırılı köyü hudutlarında kalan 1690 (797) numaralı parsel Orman Kadastro su üzerinde yapılan incelemeler sonucu; ilgili köyde Orman Kadastro sunun yapıldığı ve kesinleştiği görölmüştür. Orman Kadastro suna göre ilgili parselin Orman Sayılmayan alanlardan olduğu kanaatine varılmış olup, bu İnceleme Raporu tarafımdan tanzim ve imza edilmiştir.

- **UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği**

05.05.2017 tarih, 18421 sayılı yazı

Bahse konu olan taşınmaz için yapılan değerlendirmeler neticesinde ilgili taşınmaz üzerinde şirketimiz sorumluluğunda bulunan bir tesis tespit edilemediğinden dolayı Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

- **BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı**

12.05.2017 tarih, E.19937 sayılı yazı

Yazı ekindeki veriler kuruluşumuzca incelenmiş olup, söz konusu parselde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.

- **Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü**

21.06.2017 tarih, E.199904 sayılı yazı

Çanakkale ili, Çan ilçesi, Bahadırılı köyü, Kozlar mevki sınırları dahilinde 210-01 K.K.Nolu Çanakkale-Çan Devlet Karayolu kenarında 50+980 km sinde tapunun H17C24D pafta 1690 nolu parselde yapılmak istenen Akaryakıt İstasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması hususunda ilgi yazı ile kurum görüşümüz sorulmaktadır. İlgi yazı incelendi. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'na göre çıkartılan ve halen yürürlükte bulunan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 16. Maddesi gereği Belediye sınırları dışındaki Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesislerden karayoluna bağlantı yapılmak istenmesi halinde yolu yapan ve bakım altında tutan kuruluştan Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması, 17. Maddesinde belirtilen kavşak mesafesi şartını sağlaması, 18. Maddesinde belirtilen görüş mesafesi şartını sağlaması, 19. Maddesinde belirtilen görüş üçgeni şartını sağlaması, 21. Maddesindeki Ek-2 deki proje örneğine uygun cephe genişliği, ve geçiş yolları ile adaların düzenlenmesi, bağlantı yollarının yönetmelikte belirtilen diğer şartlara uygun olarak tesis edilmesi, 26. Maddesindeki karayolları kamulaştırma sınırlarından itibaren tüm yapıların yapı yaklaşma mesafeleri şartını sağlaması gerektiği açıklanmıştır. Yapılacak olan mevzi imar planının bu kıstasları göz önünde bulundurularak yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla söz konusu yerde imar planı hazırlanmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır. Kuruluşumuza ait karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan yönetmelikte bahsedilen tesisin istenen belgeler ile idaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaaata başlatılmaması, verilen bu yazı geçiş yolu izin belgesi yönünden geçerli değildir. Geçiş yolu izin belgesi alınması için uygun görüş alınabilmesi için;

- 1- Kurulmak istenen tesis yeri imar planı yapıldıktan sonra 200 metre ilerisi, 200 metre gerisini gösteren İl Özel İdaresi yetkililerince onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı
- 2- Kurulmak istenen tesis yerine 1/200 ölçekli tesisin arazi üzerindeki konumunu, tesisin giriş çıkış yollarını mesafeleri ile birlikte gösteren tesisin bünyesindeki yapıların karayolu sınır çizgisine

mesafelerini teknik elemanlarca hazırlanmış ve imzalanmış 4 adet vaziyet planı ile birlikte yer sahibi tarafından müracaat edildiği takdirde kurumumuz tarafından Geçiş Yolu Ön İzni verilmesi için tekrar değerlendirilecektir.

4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR

• İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 07.09.2017 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 kuzeybatıdan güneydoğuya doğru azalmaktadır.
- ✓ Çalışma alanında açılan sondaj kuyularında yeraltı suyuna 4,50 metrede rastlanılmıştır.
- ✓ Çalışma alanında 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 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 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 ortamdaki 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, Çan İlçesi, Bahadırılı Köyü’nde 0 ada 1690 parseli de kapsayan alanın “İmara Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” olarak hazırlanmış olup “Zemin Araştırma Raporu” yerine kullanılamaz.

- **Sağlık Koruma Bandı Tespit Raporu**

Bakanlar Kurulunun 14.07.2005 tarih ve 9207 sayılı kararı ile kabul edilen 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik gereği ve Valilik Makamının 17.01.2017 tarih ve 831 sayılı olurlarına istinaden yerinde inceleme yapmak üzere İnceleme Komisyonu oluşturulmuştur.

İnceleme Komisyonunca Yapılan Değerlendirme Sonucu;

Sağlık Koruma Bandı; Recai Volkan SAĞLAR tarafından İlimiz, Çan ilçesi, Bahadırılı köyü, Kozlar mevki, 1690 parselde yapılması planlanan Akaryakıt İstasyonunun mülkiyet sınırlarından içeriye doğru kuzey yönünden 10 metre, diğer yönlerden 15 metre sağlık koruma bandı mesafesi bırakılması ve akaryakıt istasyonu bünyesinde yapılacak tanklarda TSE standartlarınca belirlenmiş asgari emniyet mesafelerinin vaziyet planına işletilmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Bırakılan sağlık koruma bandı mesafesinin Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü tarafından imar planlarına işlenerek koruma altına alınması gerekmektedir.

İNCELEME RAPORU

Recai Volkan SAĞLAR isimli şahıs 23.10.2017 tarihli dilekçesi ile Çanakkale İl Özel İdaresine başvurarak; İlimiz Çan İlçesi, Bahadırılı Köyü, Kozlar Mevkii, 1690 numaralı parselde Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı imar planı talebinde bulunmuştur. Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 03.01.2018 tarih ve 61 sayılı yazısında, söz konusu parselde yapılmak istenilen Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanı amaçlı imar planına ilişkin olarak sağlık koruma bandının belirlenmesi gerektiği İdaremizin Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'ne bildirilmiştir.

Bakanlar Kurulu'nun 14.07.2005 tarih ve 9207 sayılı kararı ile kabul edilen, 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik gereği ve Valilik Makamı'nın 17.01.2017 tarih ve 831 sayılı olurlarına istinaden yerinde inceleme yapmak üzere İnceleme Komisyonu oluşturulmuştur.

İnceleme Komisyonunca Yapılan Değerlendirme Sonucu;

Sağlık Koruma Bandı; Recai Volkan SAĞLAR tarafından İlimiz Çan İlçesi Bahadırılı Köyü Kozlar mevkii, 1690 parselde yapılması planlanan Akaryakıt İstasyonunun mülkiyet sınırlarından içeriye doğru kuzey yönünden 10 metre, diğer yönlerden 15' er metre sağlık koruma bandı mesafesi bırakılması ve Akaryakıt İstasyonu bünyesinde yapılacak tanklarda TSE standartlarına belirlenmiş asgari emniyet mesafelerinin vaziyet planına işletilmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Bırakılan sağlık koruma bandı mesafesinin Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü tarafından imar planlarına işlenerek koruma altına alınması gerekmektedir.11/01/2018

Başkan Yücel YAŞAR Ruhsat ve Denetim Müdürü İl Özel İdaresi	Üye Bülge FURUNCUOĞLU Şehir Plancısı İl Özel İdaresi	Üye Filiz KÜÇÜK Ziraat Mühendisi İl Özel İdaresi
Üye Muharrem YILDIRIR Ziraat Mühendisi Gıda Tarım ve Hayv. Müd.	Üye Necati BAYÖZ Gıda Teknikeri İl Özel İdaresi	Üye İsmail GÜRER Çevre Sağlık Tekn. İl Sağlık Müdürlüğü
Üye Ayşe Aslı UYAR Teknisyen Bilim Sanayi ve Tekn. Müd.	Üye Ahmet AKKALIN Ziraat Yüksek Mühendisi Çevre ve Şehircilik Müd.	Üye Ç.kale Tic. Ve San. Odası (Katılmadı)

Görsel 5: 11.01.2018 tarihli Sağlık Koruma Bandı İnceleme Raporu

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. Faaliyet alanının içerisinde bulunduğu Çanakkale ili, Çan ilçesi 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

- **İklim:**

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 23.06.2017 gün, 439510 sayılı yazıları ve yazı ekinde bulunan tesis yeri tespit raporunda; planlama alanının İçme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı, DSİ Çan Koyunyeri Göleti Sulama Sahası içerisinde yer aldığı belirtilmiştir.

- **Toprak kabiliyeti:**

Planlama alanı ve yakın çevresi üst ölçekli planlar içerisinde “Sulu Tarım Alanı” olarak görülmektedir.

- **Eş Yükselti ve Eğim Analizi:**

Planlama alanında hâkim eğim %0-10 Aralığında değişmekte olup, genel eğim yönü kuzeybatıdan güneydoğuya doğru azalmaktadır.

- **Yapı Yasaklı Alanlar:**

Planlama alanı ve yakın çevresinde “Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır. Planlama alanına ait hazırlanan ve “Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü” tarafından 07.09.2017 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 tarım arazileri ile çevrilidir.

- **Teknik Altyapı:**

Planlama alanının güney sınırından Çanakkale-Balıkesir Karayolu geçmekte olup, ulaşım açısından herhangi bir sorun yoktur.

Planlama alanında UEDAŞ ve BOTAŞ'A ait herhangi bir tesis bulunmamaktadır.

Plana konu taşınmazların da içinde bulunduğu alanlarda herhangi bir su ve kanalizasyon şebekesi bulunmamakla birlikte söz konusu plan çalışması için DSİ 25. Bölge Müdürlüğü'nün 23.06.2017 gün 439510 sayılı kurum görüş ekinde bulunan Tesis Yeri Tespit Raporu'na göre;

- ✓ Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde "167 sayılı Yasa" uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınacak,
- ✓ Aralık 2004 gün 25867 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

- **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 bir eserin çıkması 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 25.08.2017 tarihinde onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 1 adet H17C24D2C hâlihazır paftasında kalmaktadır.

- **Mülkiyet Yapısı:**

"Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı imar planına konu alan, tapuda Recai Volkan SAĞLAR adına tescilli, Çanakkale ili, Çan ilçesi, Bahadır köyü, Kozlar mevki, 1690 parselde kayıtlı olup, 9 511,84 m2 yüzölçümlüdür.

6. PLAN TEKLİFİ

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

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Çan ilçesi, Bahadır köyü, Kozlar mevki, 1690 parselde tesisi düşünülen "Akaryakıt ve Servis İstasyonu 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.

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, Bahadır köyü, Kozlar mevki, 1690 parselde ait 9 511,84 m² lik alanı kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

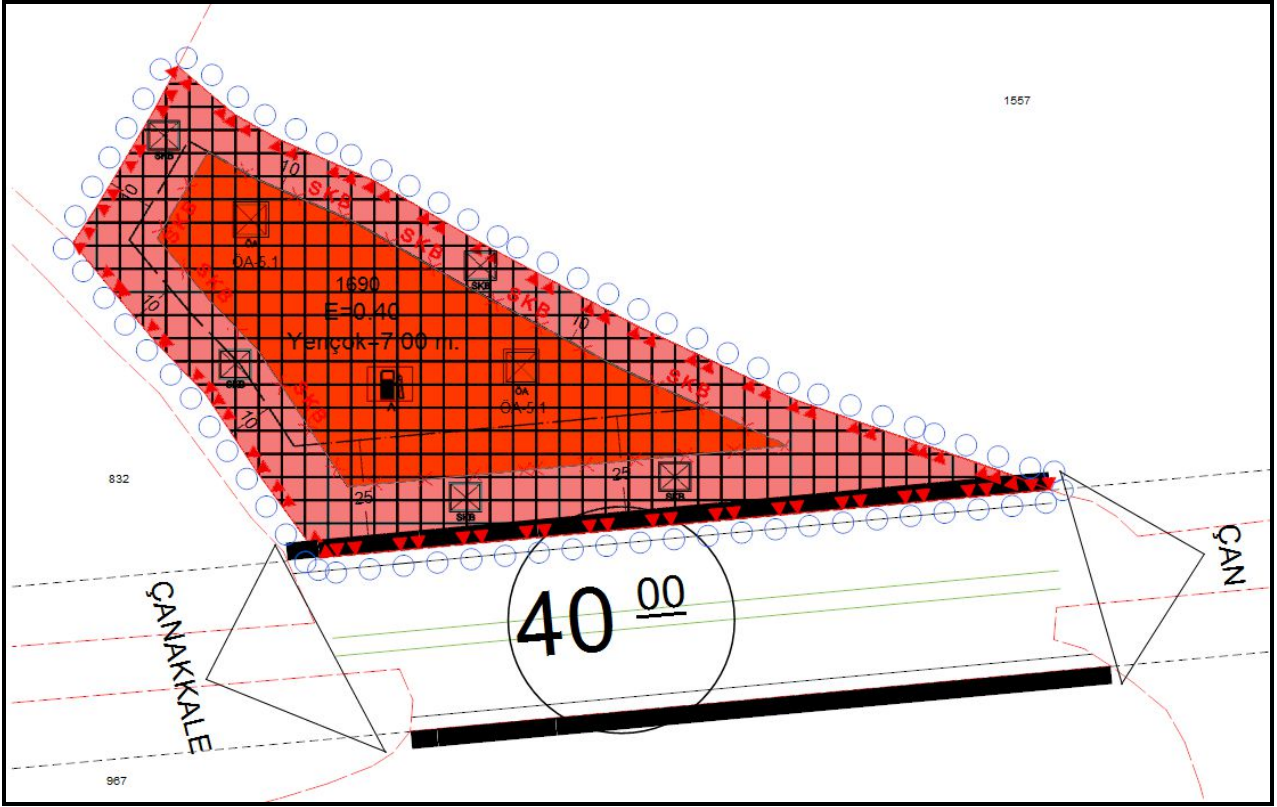
- ✓ Planlama alanını oluşturan 1690 parselin tamamı “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak tanımlanmıştır.
- ✓ “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” içerisinde tesisin ihtiyaçlarını karşılayacak akaryakıt ve LPG istasyonları ile bunlara bütünleşik olan, konaklama tesisi, yeme içme tesisi, vb. karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik tesisler yer alabilir. Yapılanma koşulları Emsal: 0.40, Teknolojik Yapılarda Yençok: Serbest (Yapıların Teknolojik Özelliklerinin Gerektirdiği Kadar), hizmete yönelik yapı ve tesislerde (konaklama, yeme içme tesisleri, idari bina, market vb.) Yençok: 7.00 Metre (2 Kat) Olacaktır.
- ✓ Yapı yaklaşma mesafeleri, Karayolu Kamulaştırma Sınırından 25 metre, komşu parsellerden 10 metre bırakılmış ve plana işlenmiştir.
- ✓ Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 07.09.2017 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının yerleşime uygunluk durumu **Önlemlili Alan (ÖA-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alan)** olarak değerlendirilmiş, imar planında **ÖA-5.1** sembolü ile belirtilmiştir.

- **Arazi Kullanım Tablosu**

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

Planlama Alanı	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı
9 511,84 m ²	9 511,84 m ²

• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



7. PLAN NOTLARI

1. Meri 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. “Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı” İçerisinde Tesisin İhtiyaçlarını Karşılacak Akaryakıt Ve LPG İstasyonları İle Bunlara Bütünleşik Olan, Konaklama Tesisleri, Yeme İçme Tesisleri, Vb. Karayoluna Hizmet Verecek Tesisler İle Teşhire Ve Ticarete Yönelik Tesisler Yer Alabilir. Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı İçerisinde Yapılanma Koşulları Emsal: 0.40, Teknolojik Yapılarda Yençok: Serbest (Yapıların Teknolojik Özelliklerinin Gereklettiği Kadar), Hizmete Yönelik Yapı Ve Tesislerde (Konaklama, Yeme İçme Tesisleri, İdari Bina, Market Vb.) Yençok: 7.00 Metre (2 Kat) Olacaktır.
4. Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı İçerisinde Yapı Yaklaşma Mesafeleri Karayolu Kamulaştırma Sınırından 25 Metre, Komşu Parsellerden 10 Metre Olacaktır.
5. Akaryakıt İstasyonu içerisinde mülkiyet sınırlarından içeriye doğru kuzey yönünden 10 metre, diğer yönlerden 15 metre sağlık koruma bandı mesafesi bırakılacak ve akaryakıt istasyonu bünyesinde yapılacak tanklarda TSE standartlarına belirlenmiş asgari emniyet mesafeleri vaziyet planına işlenecektir. Bırakılan sağlık koruma bandı mesafesi Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü tarafından imar planlarına işlenerek koruma altına alınacaktır.
6. Emsal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden Kesinlikle İnşaata Başlanılmayacaktır.

7. Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü'nün 21.06.2017 tarih, E.199904 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'na göre çıkartılan ve halen yürürlükte bulunan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 16. Maddesi gereği Belediye sınırları dışındaki Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesislerden karayoluna bağlantı yapılmak istenmesi halinde yolu yapan ve bakım altında tutan kuruluştan Geçiş Yolu İzin Belgesi alınacak, 17. Maddesinde belirtilen kavşak mesafesi şartı, 18. Maddesinde belirtilen görüş mesafesi şartı ve 19. Maddesinde belirtilen görüş üçgeni şartı sağlanacak, 21. Maddesindeki Ek-2 deki proje örneğine uygun cephe genişliği, ve geçiş yolları ile adaların düzenlenecek, bağlantı yolları yönetmelikte belirtilen diğer şartlara uygun olarak tesis edilecek, 26. Maddesindeki karayolları kamulaştırma sınırlarından itibaren tüm yapıların yapı yaklaşma mesafeleri şartı sağlanacaktır. Karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan yönetmelikte bahsedilen tesisin istenen belgeler ile Karayolları 14.Bölge Müdürlüğünden uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilemez ve inşaaata başlanamaz.
8. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.05.2017 tarih 1300 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 Amirliğe Haber Verilecektir.
9. Çanakkale Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 31.05.2017 tarih E.4555 sayılı yazılarında, ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde belirtildiği üzere; Söz Konusu Proje, ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışında Değerlendirilecektir.
10. D.S.İ 25. Bölge Müdürlüğü'nün 23.06.2017 tarih 439510 sayılı yazılarına istinaden;
 - ✓ Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınacak;
 - ✓ 31 Aralık 2004 tarih 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" Hükümlerine uyulacaktır.
11. 2872 Sayılı Çevre Kanunu Hükümlerine ve Bu Kanunu İstinaden Yürürlüğe Giren Yönetmelik Hükümlerine Uyulacak ve İlgi Kurum/Kuruluşlarınca Mer'i Mevzuat Çerçevesinde Öngörülen Tüm İzin ve Tedbirlerin Alınması, Ekolojik Dengenin Bozulmaması, Çevrenin Korunması ve Geliştirilmesine Yönelik Tedbirlere Riayet Edilecektir.
12. 02.04.2015 Tarih 29314 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Atık Yönetimi Yönetmeliği" Hükümlerine Uyulacaktır.
13. 01.07.1993 Tarih 21624 sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Otopark Yönetmeliği" Hükümleri Geçerlidir.
14. 25.8.1988 Tarihli ve 19910 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Sığınak Yönetmeliği" ve İlgi Hükümleri Aynen Geçerlidir.
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 07.09.2017 Tarihinde Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğünce Onaylı "İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda" Belirtilen Hususlara Aynen Uyulacaktır.
18. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.