



**ÇANAKKALE İLİ, BAYRAMİÇ İLÇESİ  
SARIOT KÖYÜ, ADABAŞI MEVKİİ  
131 ADA, 6-10 PARSELLERE AİT  
“PANSİYON (EKOTURİZM) ALANI” AMAÇLI  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Hazırlayan

Hüseyin UZUN  
Şehir Plancısı

**2018**

## İçindekiler

<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, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü .....	6
• Çanakkale Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü .....	6
• Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü .....	7
• Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü .....	7
• Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü .....	7
• DSİ 25. Bölge Müdürlüğü .....	7
• Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü .....	8
• UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği .....	9
• BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı .....	9
<b>4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR.....</b>	<b>9</b>
• İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu .....	9
<b>5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI .....</b>	<b>11</b>
• Depremsellik Durumu .....	11
• İklim .....	11
• Rüzgâr .....	11
• Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları .....	11
• Toprak kabiliyeti .....	11
• Eş Yükselti ve Eğim Analizi .....	11
• Yapı Yasaklı Alanlar .....	11
• Arazi Kullanımı .....	12
• Teknik Altyapı .....	12
• Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar .....	12
• Hâlihazır Harita Bilgisi .....	12
• Mülkiyet Yapısı .....	12
<b>6. PLAN TEKLİFİ.....</b>	<b>13</b>
• Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı .....	13
• Plan Kararları .....	13
• Arazi Kullanım Tablosu .....	14
• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği .....	14
<b>7. PLAN NOTLARI.....</b>	<b>15</b>

## 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

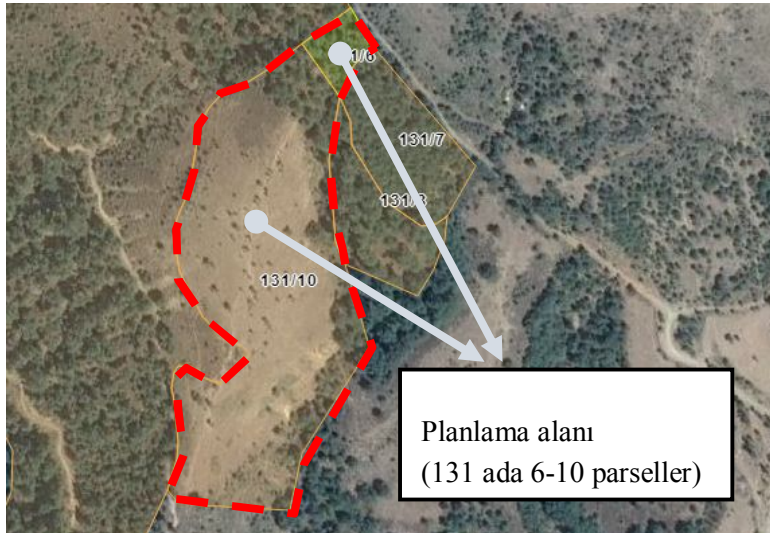
## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Planlama alanı; Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Sarıot köyü, Adabaşı mevki, 131 ada, 6-10 parsellerde yer almaktadır. Sarıot köyü Çanakkale merkeze yaklaşık 48 km uzaklıktadır. Planlama alanı ise Sarıot köyünün yaklaşık 680 metre kuzeybatısında yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama alanının ülke ve bölge içindeki yeri

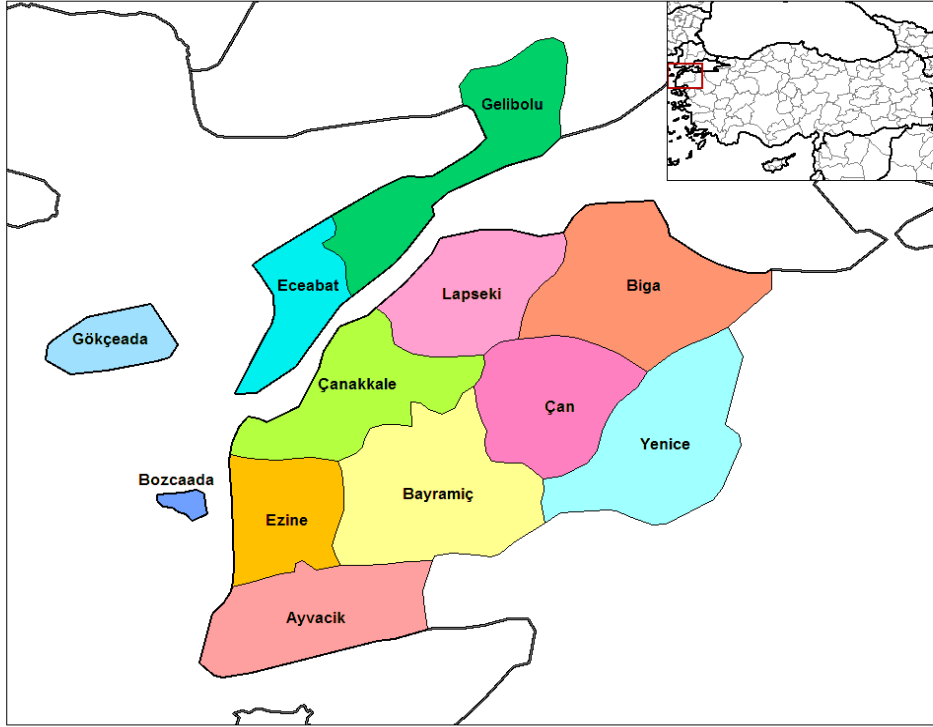


Görsel 2: Planlama alanı yakın uydu görüntüsü

- **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 km<sup>2</sup> dir.

Plan teklifine konu Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Sarıot köyü, Adabaşı mevki 131 ada 6-10 parseller 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” 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 kalmaktadır.

1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan hükümlerinin;

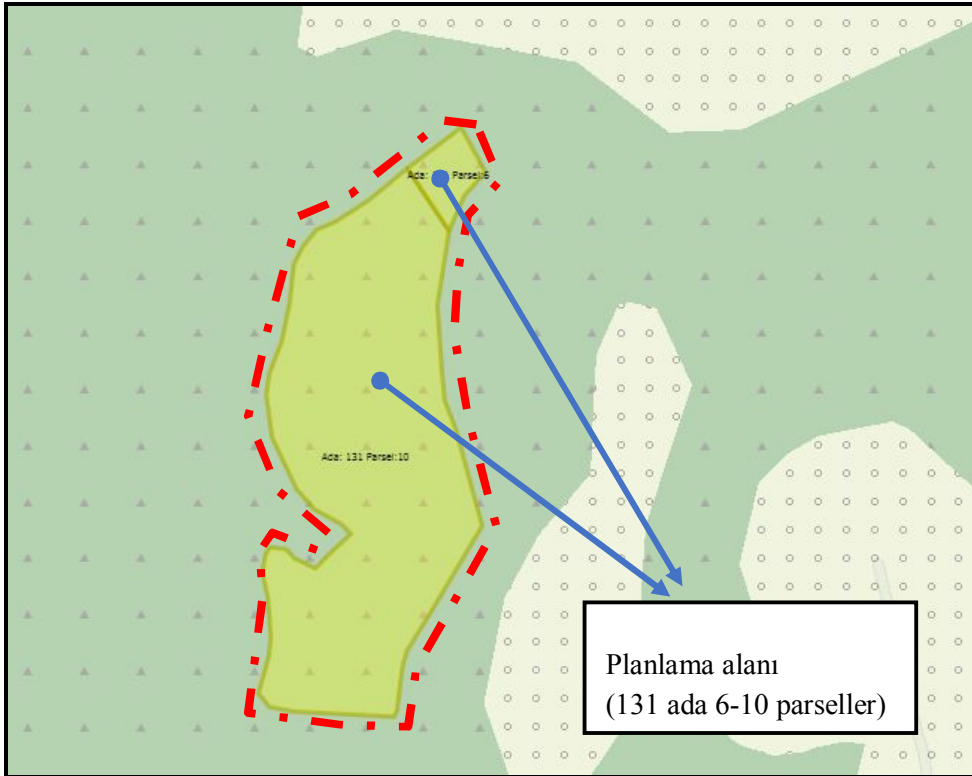
**“Orman Alanları”** ile ilgili **8.23.5 Maddesinde;**

*“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”.*

**“Eko Turizm Alanları”** ile ilgili **8.16 Maddesinde;**

*“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 m<sup>2</sup>'dir.” İfadeleri yer almaktadır.



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

- **Meri Plan Bilgisi**

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

### 3. KURUM GÖRÜŞLERİ

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

*14.08.2017 tarih, E.6863 sayılı yazı*

- ✓ **Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Planlama alanına ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda söz konusu taşınmazların herhangi bir tescilli doğal sit alanında kalmadığı tespit edilmiş olup ilgi yazıda bahsi geçen talebe ilişkin Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.
- ✓ **İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Yapılan incelemede söz konusu parsellerin Bakanlığımızca onaylı “Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve “Orman Alanı” gösteriminde kaldığı görülmektedir. Sağlık Turizmi Alanı talebi için Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin 8.15. Sağlık Turizmi Alanları başlığı altındaki hükümler doğrultusunda, Eko Turizm Alanı talebi için ise bölgede Eko turizm potansiyelinin bulunduğuna ilişkin Kültür ve Turizm İl Müdürlüğünden uygun görüş/izinlerin alınarak Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin 8.16 Eko Turizm Alanları başlığı altında tanımlanan koşullara uygun projelendirilmesi koşuluyla ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda idarenizce 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 32. Maddesinde 100 oda ve üzeri turizm konaklama tesisleri yer almaktadır. Bu nedenle planlanan tesisin oda sayısının 100 oda ve üzeri olması halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğümüze başvuruda bulunulması, oda sayısının 100’den az olması halinde proje ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmektedir.
- ✓ **Çevre Yönetimi ve Denetimi Şube Müdürlüğü:** Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 17, 18, 19 ve 20 maddelerinde tanımlanan alanlar ve Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliğinde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapılmış olup, ilgi yazıda bahsi geçen parselde Eko turizm amaçlı imar planı yapılmasında Şube Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

*25.10.2017 tarih, E.2657770 sayılı yazı*

Arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan Müdürlüğümüz tarımsal etüt raporu ve ilgili evrakların 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar kapsamında Valiliğimizce (İl

Müdürlüğü) değerlendirilmesi sonucunda, çevrede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar vermemesi için gerekli tedbirlerin alınması şartıyla Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Sarıot köyü, Adabaşı mevki 131 ada 6 ve 10 numaralı parselleri kapsayan 3,1 hektar alanda Eko Turizm ve Sağlık Turizmi amaçlı imar planı yapılması için tarım dışı amaçla kullanılması talebi uygun görülmüştür. Söz konusu parselin başka bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda yeniden kurum görüşümüzün alınması gerekmektedir.

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

*30.06.2017 tarih, 2940 sayılı yazı*

Söz konusu taşınmaz, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmamakta olup Bakanlığımızca yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır. Anılan talebin ilgili mevzuat çerçevesinde kurumunuzca değerlendirilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

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

*26.07.2017 tarih, 1961 sayılı yazı*

Söz konusu alana ilişkin Müdürlüğümüz uzmanlarınca hazırlanan teknik raporda, dosya arşiv incelemesi sonucu bahse konu parsel ile ilişkin kültür varlığı açısından Kurullarca onaylı herhangi bir sit alanı veya tescil kaydı bulunmadığı ve yapılan yüzey araştırmasında herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı ifade edildiğinden 5226 ve 3386 sayılı yasalar ile değişik 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi kapsamında ileride yapılacak uygulamalarda herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanılması durumunda çalışmaların durdurularak 3 gün içerisinde en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne, bilgi verilmesi kaydıyla Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Sarıot köyü, Adabaşı mevkiinde özel mülkiyet adına kayıtlı 131 ada 6 ve 10 parsellerdeki taşınmazlarda Eko Turizm amaçlı İmar Planına esas olmak üzere 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı, talebin ilgili kurum ve kuruluşlarca değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

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

*18.07.2017 tarih, E.9483 sayılı yazı*

Bahse konu parsellerin Müdürlüğümüz yol ağına cephesi bulunmamaktadır.

- **DSİ 25. Bölge Müdürlüğü**

*22.09.2017 tarih, 647276 sayılı yazı*

- **03.08.2017 Etüt Tarihli Tesis Yeri Tespit Raporu**

✓ **Taşınmazın Sulama Projesi İçinde Olup Olmadığı:** DSİ sulama projesi içerisinde yer almayan taşınmazların içme ve kullanma suyu amaçlı DSİ Bayramiç Barajının su toplama havzasında, orta



mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 km genişliğindeki kısmın dışındaki Uzun Mesafeli Koruma Alanı içerisinde bulunduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle konunun 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun uygulanması amacıyla çıkarılan ve 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" 20. Madde kapsamında bu yönetmeliği yürütmekle görevli kurum tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.

- ✓ **Taşınmazın Bulunduğu Yerde Taşkın Sorunu Olup Olmadığı:** Sarıot köyünün üst kotlarında Kıran tepesinin yamaçlarında kuzeyden güneye doğru oldukça meyilli olan ve tamamen orman ağaçlarıyla kaplı olan taşınmazlar birbirine alt alta konumda komşu durumdadır. 10 parsel numaralı taşınmazın bir kısmı doğu ve güneydoğu yönünde mevsimsel yağışlara bağlı akışı olan dereye komşu durumdadır. Faaliyet sahibince bu derenin doğal haliyle korunarak, yatağına malzeme depolanmamalı, yatak kesiti daraltılmamalı, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmamalı ve olası taşkınlara karşı gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.
- ✓ **Taşınmazların Bulunduğu Yerde Yer Altı Suyu Durumu:** Taşınmazın bulunduğu yerde su ihtiyacı yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınması gerekmektedir.
- ✓ **Atık Suların Nasıl Çözümüneceği:** Bu konuda 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.

- **Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü**

*25.10.2017 tarih, E.2253768 sayılı yazı*

**İNCELEME:** 131 ada 6 ve 10 parsel sayılı taşınmazlar, Karaköy Orman İşletme Şefliği Amenajman Haritasında 53 nolu bölme içerisinde ve Z5 meşcere tipi içerisinde kalmaktadır. 6831 sayılı Orman Kanunu ve bu kanun çerçevesinde mevcut ormancılık mevzuatı açısından Eko turizm ve Sağlık Turizmi amaçlı imar planı 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.

**SONUÇ:** Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Sarıot köyü, 131 ada 6-10 nolu parsel sayılı taşınmazlarda yürürlükte olan ormancılık mevzuatı yönünden Eko Turizm ve Sağlık Turizmi amaçlı İmar Planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılarak iş bu İnceleme Raporu tarafımızdan düzenlenmiştir.

- **UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği**

*19.07.2017 tarih, 29373 sayılı yazı*

Bahse konu olan taşınmazlar için tarafımızca yapılan değerlendirmeler neticesinde şirketimiz sorumluluğunda bulunan bir tesis tespit edilemediğinden dolayı talebe istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

- **BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı**

*07.07.2017 tarih, E.27924 sayılı yazı*

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

#### 4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR

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

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **05.01.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu, Sonuç ve Öneriler bölümünde alanın genel jeolojik özellikleri ve yerleşime uygunluk durumu aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

- ✓ Çalışma alanında hâkim eğim %40-50 ile %80-90 aralığında değişmektedir. Çalışma alanında genel eğim yönü kuzeyden güneye doğru azalmaktadır.
- ✓ Çalışma alanında açılan sondaj kuyularında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.
- ✓ Çalışma alanında su baskını, çökme, göçme, krip ve kaya düşmesi gibi doğal afet riski yoktur. Çalışma alanında sıvılaşma beklenmemektedir.
- ✓ Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları sonucunda birimlerin genel jeoteknik değerlendirilmesi, eğim, jeolojik özellikler ve jeofizik çalışmalar göz önüne alınarak çalışma alanlarının yerleşime uygunluğu **Önemli Alanlar 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-2.1** olarak gösterilmiştir. **Bu alanlarda;**
  - Zemin etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak uygun şekilde projelendirilmiş polyelendirme ve istinat yapıları içeren mühendislik önlemleri belirlenmelidir. İnceleme alanında yapılan kazılar sonucunda oluşacak şevler tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
  - Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suların drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
  - Yapılması planlanacak hertürlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğe uygun projelendirilmiş istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı

- vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. Alanda temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol ve şevler dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal ve yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan güvenli mesafenin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerin uygulanması gerekmektedir.
  - Ayrıca bu alanda yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
  - Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrışmış 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. 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 sonunda 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, Bayramiç İlçesi, Sarıot Köyü’nde 1/5000 ölçekli İ17B16B pafta, 1/1000 ölçekli İ17B16B2D / İ17B16B3A Pafta, 131 ada, 6-10 parseller, toplam 31.000,00 m<sup>2</sup> lik alanların “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, 22.09.2017 tarih 647276 sayılı yazı ekinde belirtilen “Tesis Yeri Tespit Raporunda; planlama alanının içme ve kullanma suyu amaçlı DSİ Bayramiç Barajının su toplama havzasında, orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 km genişliğindeki kısmın dışındaki Uzun Mesafeli Koruma Alanı içerisinde bulunduğu ve 10 parsel numaralı taşınmazın bir kısmının doğu ve güneydoğu yönünde mevsimsel yağışlara bağlı akışı olan dereye komşu durumda olduğu belirtilmektedir.

### • 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 %40-50 ile %80-90 aralığında değişmektedir. Çalışma alanında genel eğim yönü kuzeyden güneye 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 **05.01.2018** 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 kadastro yoluna cephesi 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 çalışması için DSİ 25.Bölge Müdürlüğü, 22.09.2017 tarih 647276 sayılı 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 UEAŞ ve BOTAŞ kurumlarına ait herhangi bir iletim hattı veya 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 03.01.2018 tarihinde onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 2 adet I17B16B2D-3A hâlihazır paftalarında kalmaktadır.

- **Mülkiyet Yapısı**

“Pansiyon (Eko turizm) Alanı” amaçlı imar planına konu alan, tapuda Ömer Faruk YETKİN adına tescilli Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Sarıot köyü, Adabaşı mevki, 1 500,00 m2 yüz ölçümlü 131 ada 6 parsel ve 29 500,00 m2 yüzölçümlü 131 ada 10 parselde kayıtlıdır.

## 6. PLAN TEKLİFİ

### • Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Sarıot köyü, Adabaşı mevki, 131 ada 6 ve 10 parseller üzerinde tesisi düşünülen “Pansiyon (Eko turizm) 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 alanına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığından söz konusu alan “Pansiyon (Eko turizm) 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 İlgili Yönetmelik Hükümlerine” uygun olarak hazırlanmıştır.

### • Plan Kararları

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Sarıot köyü, Adabaşı mevki, 131 ada 6-10 parsellere ait toplam 31 000,00 m<sup>2</sup> lik alanı kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

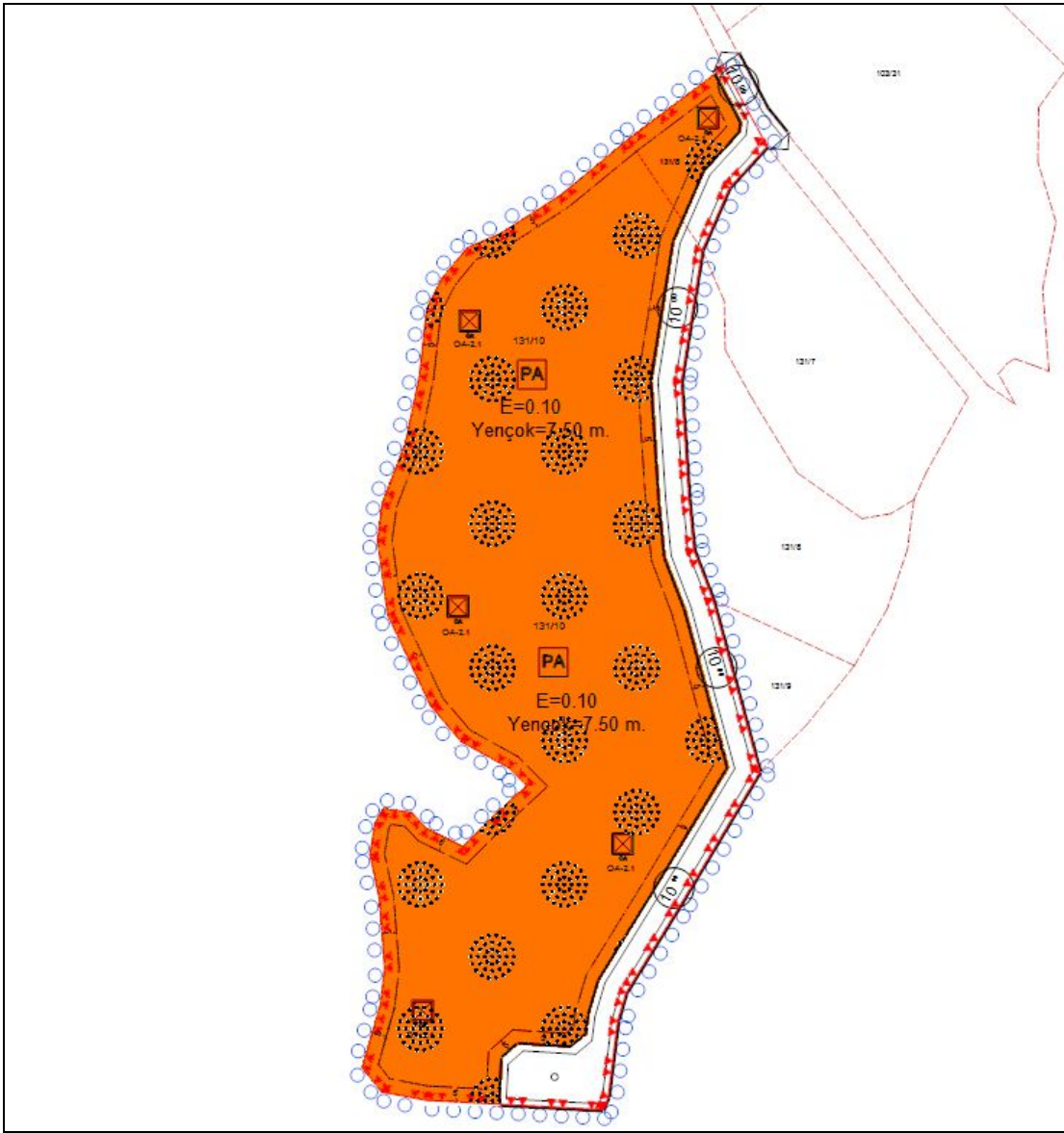
- ✓ 131 ada 6 ve 10 parsellerin birleşimiyle oluşacak toplam 31 000,00 m<sup>2</sup> lik alanın, 27 659,63 m<sup>2</sup> lik bölümü için “Pansiyon Alanı”, 3 340,37 m<sup>2</sup> lik bölümü için “Yol Alanı” fonksiyonları tanımlanmıştır.
- ✓ Pansiyon Alanı içerisinde; Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri 8.16.1. Eko Turizm Alanları başlığı altında belirtilen tesisler yer alacaktır. Yapılanma koşulları Emsal: 0,10 Yençok: 7,50 metre (2 kat) olarak belirlenmiştir.
- ✓ 131 ada 6 ve 10 parsellerin tevhid işlemi tamamlanmadan 6 parsel üzerinde inşaat uygulamasına geçilemez. 6 ve 10 parsellerin tevhid ile oluşacak alanın ifraz edilmesi durumunda, ifraz sonucu oluşacak minimum parsel büyüklüğü 5 000 m<sup>2</sup> olacaktır.
- ✓ Yapı yaklaşma mesafeleri yol ve komşu parsellerden 5 metre bırakılmıştır.
- ✓ Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **05.01.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının yerleşime uygunluk durumu **Önemli Alan (ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alan)** olarak değerlendirilmiş, ÖA-2.1 sembolü ile plana aktarılmıştır.

- Arazi Kullanım Tablosu**

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

<i>PLANLAMA ALANI</i>	<i>PANSİYON (EKO TURİZM) ALANI</i>	<i>YOL ALANI</i>
31 000,00 m <sup>2</sup>	27 659,63 m <sup>2</sup>	3 340,37 m <sup>2</sup>

- 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 içerisinde; Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri 8.16.1. Eko Turizm Alanları başlığı altında belirtilen tesisler yer alacaktır. Yapılanma koşulları Emsal: 0,10 Yençok: 7,50 metre (2 kat) olacaktır.
4. Emsal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden Kesinlikle İnşaata Başlanılmayacaktır.
5. 131 ada 6 ve 10 parsellerin tevhid işlemi tamamlanmadan 6 parsel üzerinde inşaat uygulamasına geçilemez. 6 ve 10 parsellerin tevhidini ile oluşacak alanın ifraz edilmesi durumunda, ifraz sonucu oluşacak minimum parsel büyüklüğü 5 000 m<sup>2</sup> olacaktır.
6. Yapı Yaklaşma Mesafeleri; taşıt yolu ve komşu parsellerden 5 metre olacaktır.
7. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 14.08.2017 Tarih E.6863 Sayılı Yazılarında Belirtildiği Üzere; Söz Konusu Proje 100 Odanın Altında Olması Durumunda ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışında Değerlendirilecek, 100 Oda Ve Üzeri Olması Durumunda Proje Tanıtım Dosyası Hazırlanarak İl Müdürlüğüne Başvuruda Bulunulacaktır.
8. Çanakkale Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 25.10.2017 tarih E.2657770 sayılı yazılarına istinaden; Çevrede Yapılan Tarımsal Faaliyetlere Zarar Verilmemesi için Gerekli tedbirler alınacak, planlama alanının başka bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda İl Müdürlüğünden tekrar görüş alınacaktır.
9. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26.07.2017 tarih 1961 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 İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne Haber Verilecektir.
10. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü'nün 22.09.2017 tarih 647276 sayılı yazıları ekinde yer alan Tesis Yeri Tespit Raporunda belirtildiği üzere;
  - ✓ 10 parsel numaralı taşınmazın bir kısmı doğu ve güneydoğu yönünde mevsimsel yağışlara bağlı akışı olan dereye komşu durumda olup, Faaliyet sahibince bu dere doğal haliyle korunarak yatağına malzeme depolanmayacak, derenin yatak kesiti daraltılmayacak, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmayacak ve olası taşkınlara karşı gerekli tedbirler alınacak,
  - ✓ 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 arıtılmış 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.



- 11.** Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü'nün 25.10.2017 tarih E.2253768 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; 6831 sayılı Orman Kanunu ve bu kanun çerçevesinde mevcut ormancılık mevzuatı açısından 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.
- 12.** 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.
- 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 İlgili Hükümlerine Uyulacaktır.
- 15.** 02.04.2015 Tarih 29314 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Atık Yönetimi Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 16.** 10.08.2005 Tarih 25902 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “İş Yeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 17.** 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.
- 18.** Planlama Alanına İlişkin Olarak **05.01.2018** Tarihinde Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tarafından Onaylı “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
- 19.** Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.