



**ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ  
AHMETÇE KÖYÜ, ARAPÖLDÜĞÜ MEVKİİ  
103 ADA, 11 PARSELE AİT  
“PANSİYON (EKO TURİZM) 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 .....	5
<b>2. PLAN HİYERARŞİSİ.....</b>	<b>5</b>
• Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları .....	5
• Meri Plan Bilgisi .....	6
<b>3. KURUM GÖRÜŞLERİ .....</b>	<b>7</b>
• Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü .....	7
• Çanakkale Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü .....	7
• Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü .....	8
• Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü .....	8
• Çanakkale İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü .....	8
• DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü .....	8
• Ayvacık Orman İşletme Müdürlüğü .....	9
• UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği .....	9
• BOTAŞ Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Dairesi 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>10</b>
• Depremsellik Durumu .....	10
• İklim .....	11
• Rüzgâr .....	11
• Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları .....	11
• Eş Yükselti ve Eğim Analizi .....	11
• Yapı Yasaklı Alanlar .....	11
• Arazi Kullanımı .....	11
• Teknik Altyapı .....	11
• Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar .....	12
• Hâlihazır Harita Bilgisi .....	12
• Mülkiyet Yapısı .....	12
<b>6. PLAN TEKLİFİ.....</b>	<b>12</b>
• Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı .....	12
• Plan Kararları .....	12
• Arazi Kullanım Tablosu .....	13
• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği .....	14
<b>7. PLAN NOTLARI.....</b>	<b>14</b>

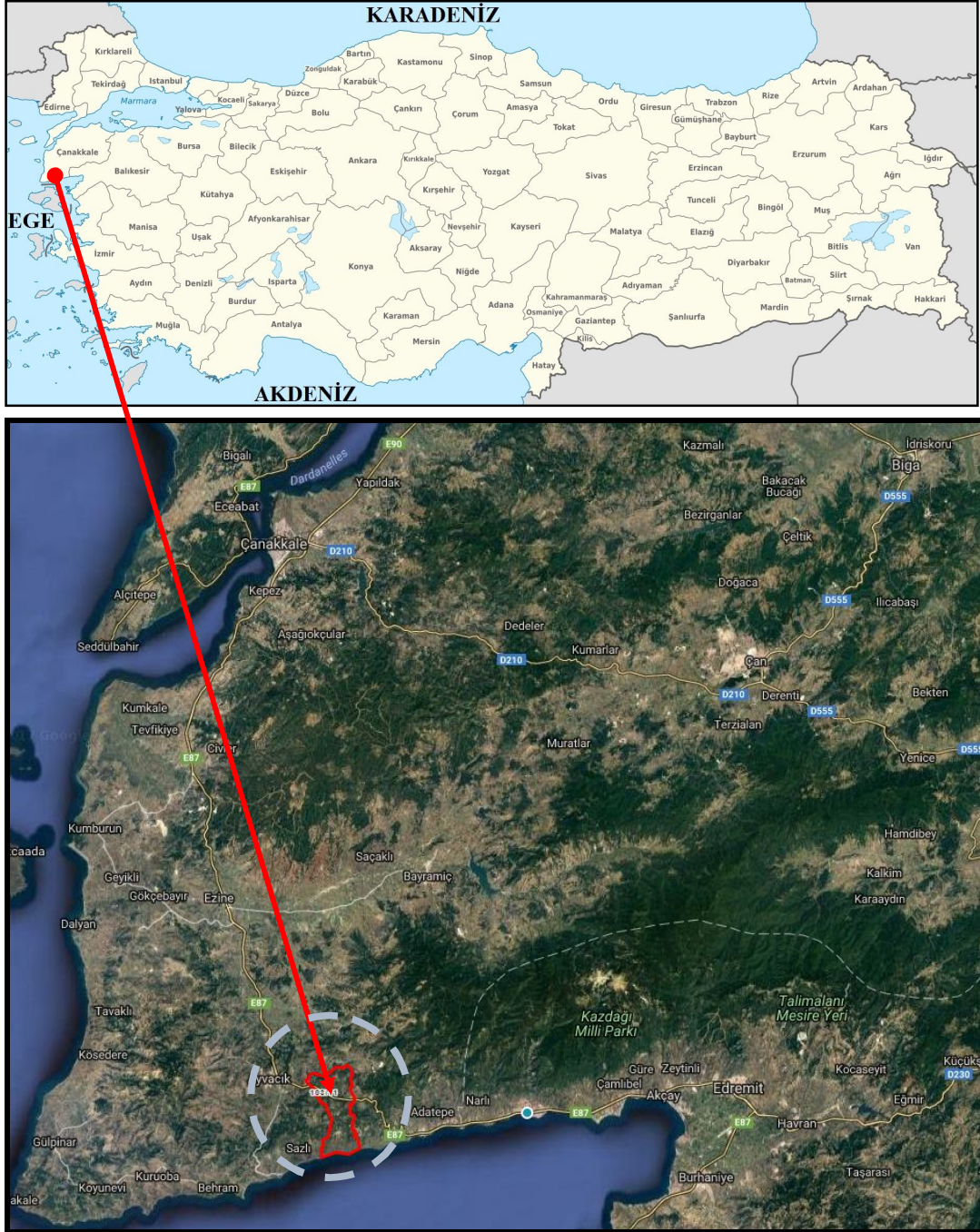
## Görseller

Görsel 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri.....	3
Görsel 2: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü.....	4
Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü.....	4
Görsel 4:Çanakkale İlçe Haritası.....	5
Görsel 5: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.....	6

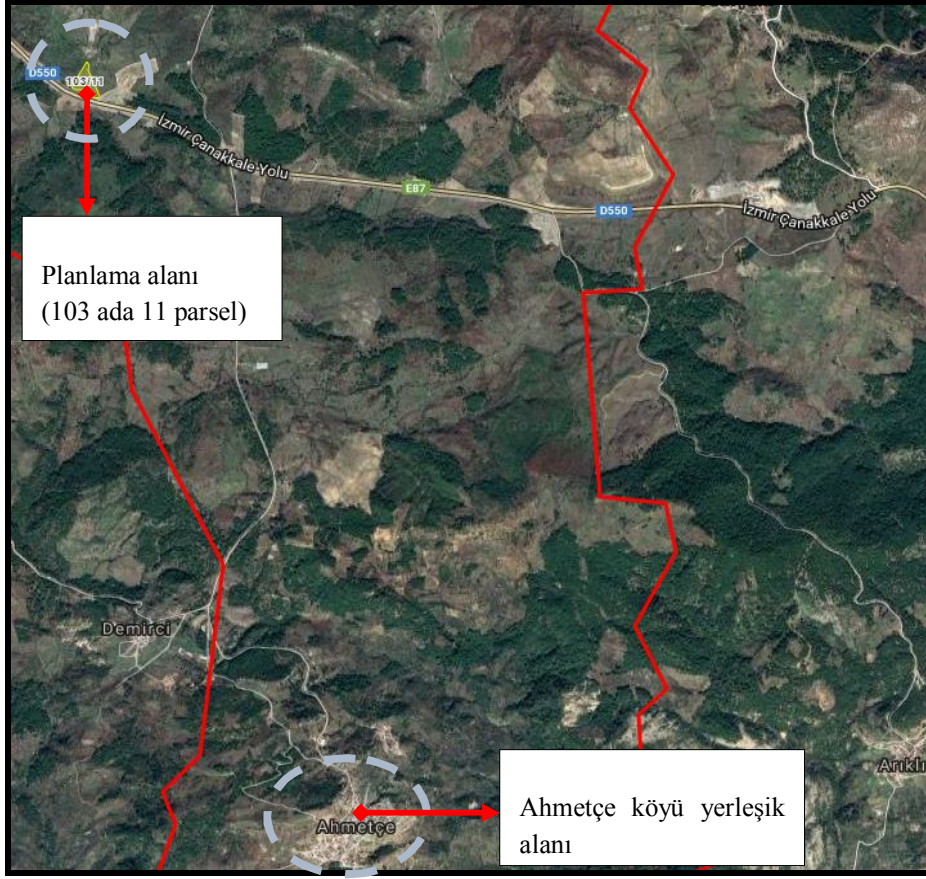
## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Proje alanı; Çanakkale ili, Ayvıcık ilçesi, Ahmetçe köyü kadastro sahası dahilinde, Arapöldüğü mevkiinde, Ahmetçe köyü yerleşik alanının yaklaşık 4,8 km kuzey batısında yer almaktadır. Ahmetçe köyünün Çanakkale merkeze uzaklığı yaklaşık 66 km'dir.



Görsel 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü



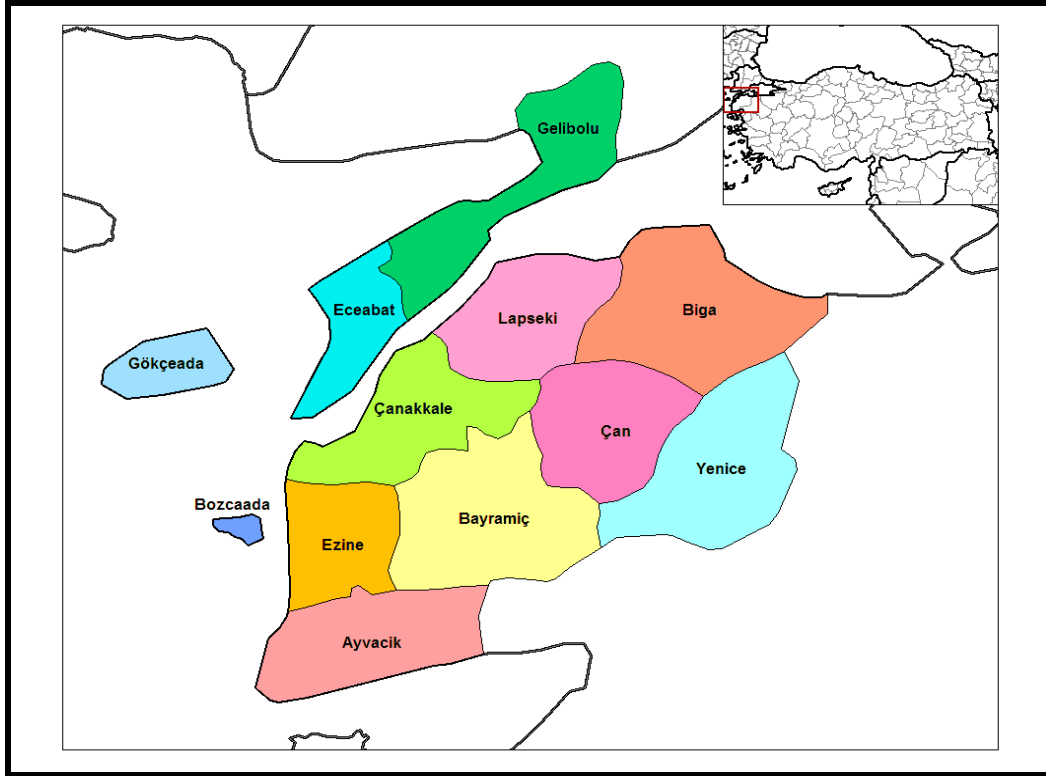
Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

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

Planlama alanının içinde yer aldığı Ayvacık ilçesi, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. İlçenin doğusunda Edremit, kuzeyinde Ezine ve Bayramiç, batısında ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır.

2015 yılı nüfus verilerine göre Ayvacık ilçesi 31.423 kişilik nüfusa sahiptir. Bu nüfusun 8.271 kişilik bölümünü kentsel, 23.152 kişilik bölümünü ise kırsal nüfus oluşturmaktadır. Ayvacık ilçesinin yüzölçümü 893 km<sup>2</sup> dir.

İmar planına konu Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Ahmetçe köyü, Arapöldüğü mevki, 103 ada 11 parsel Çanakkale İl Özel İdaresi yetki alanı dahilinde kalmaktadır.



Görsel 4: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” 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Plan teklifine konu olan alan, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanı” kullanımında kalmakta, plan sonucunda “Eko Turizm” amaçlı değerlendirilmek istenmektedir.

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

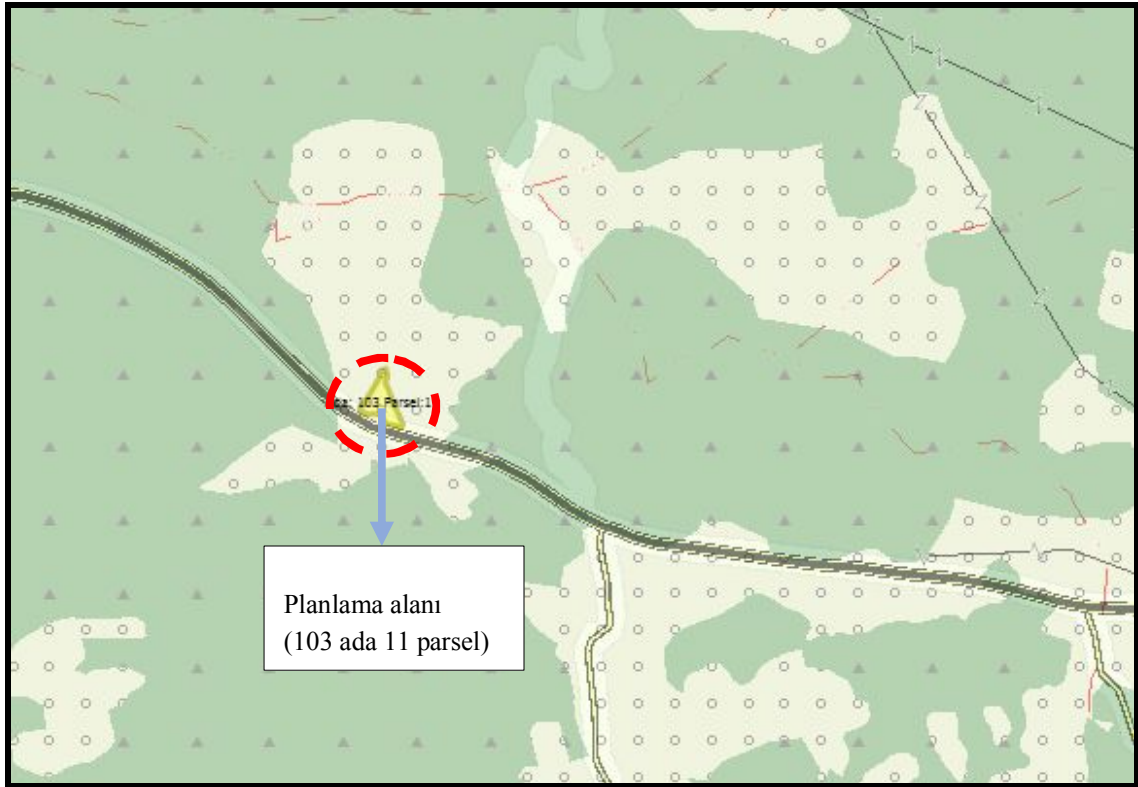
**Tarım Alanları, 8.20.1.3 Maddesinde;**

“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”.

**8.16 “Eko Turizm Alanları” Başlığı Altında;**

“8.16.1 Planlama Bölgesinin Doğal Ve Kültürel Kaynak Zenginliği Nedeniyle; Agro (Çiftlik) Turizm, Klimatizm Etkinliği, At İle Gezinti Etkinliği, Dağ Bisikleti Etkinliği, Dağcılık Etkinliği, Doğada Serbest Yürüyüş, Kamping/Çadır 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 5: 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, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü**

*04.01.2018 tarih E.67 sayılı yazı*

- ✓ **Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** İlimiz Ayvacık ilçesi, Ahmetçe köyü, Arapöldüğü mevki İ16C20B1 pafta 103 ada 11 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın üzerinde 2863 sayılı yasanın tabiat varlıkları hükümleri doğrultusunda herhangi bir doğal sit kaydına rastlanmamış olup, bu bağlamda şube 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 Ek-2 listesi 32. Maddesinde turizm konaklama tesisleri: oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb. (100 oda ve üzeri) düzenlenmiştir. İlgi yazı ve eklerinde herhangi bir kapasite belirtilmemiş olup, 100 oda sayısını geçmeyecek şekilde planlanması durumunda ÇED Yönetmeliği Ek-2 listesindeki eşik değerden az olduğu için kapsam dışı olarak değerlendirilmektedir. Bu kapasitenin üzerinde (100 oda ve üzeri) planlanması durumunda proje tanıtım dosyası hazırlanarak Valiliğimize başvuru yapılması gerekmektedir.
- ✓ **Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** İlimiz, Ayvacık ilçesi, Ahmetçe köyü, Arapöldüğü mevki İ16C20B1 pafta 103 ada 11 parselde Eko Turizm projesinin yapılmasında 2872 sayılı Çevre Kanunu'na uyulması koşulu ile Şube Müdürlüğümüz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

*23.11.2017 tarih, E.2964200 sayılı yazı*

Bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan etüt raporunun ve ilgili belgelerin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Valiliğimizce (İl Müdürlüğü) değerlendirilmesi sonucunda çevresinde yer alan tarımsal faaliyetlere zarar verilmemesi için gerekli her türlü tedbirin alınması şartıyla söz konusu taşınmazın tarım dışı amaçla (Eko Turizm Alanı) kullanılması talebi uygun görülmüştür.



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

*01.11.2017 tarih, 4821 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 kalmamaktadır.

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

*07.11.2017 tarih, 2902 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 ve 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 rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak en geç 3 gün içerisinde en yakın müze müdürlüğüne, köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bilgi verilmesi kaydıyla Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Ahmetçe köyünde yer alan özel mülkiyet adına kayıtlı 103 ada 11 parsel numaralı taşınmazda Eko Turizm amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

*31.10.2017 tarih, 14366 sayılı yazı*

Bahse konu parsel Müdürlüğümüz yol ağında bulunmamaktadır.

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

*21.11.2017 tarih, 809304 sayılı yazı*

- ✓ **Taşınmazın Sulama Projesi İçinde Olup Olmadığı:** DSİ sulama projesi içerisinde yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı tespit edilmiştir.
- ✓ **Taşınmazın Bulunduğu Yerde Taşkın Sorunu Olup Olmadığı:** Taşınmaz kuzeydoğu yönünden güneybatı yönüne doğru orta derece eğimli bir arazi olup, güney sınırında Ayvacık Barajının mansabında Geme dereye tahliye olan Arapöldü deresi ile kuzeybatı sınırının bir kısmında bu dereye bağlanan yan dereye komşu durumdadır. Mevsimsel yağışa bağlı akışı olan derelerde ileriki yıllarda yapılması muhtemel dere ıslah çalışmaları ile buna bağlı olarak bakım ve işletme çalışmaları için Arapöldü deresinde parsel tarafında dere yatağı şevinin zemini kestiği noktadan itibaren en az 10 metre diğer dereye ise 8 metre boşluk bırakılarak bu alanlarda kesinlikle yapı yapılmamalıdır. Ayrıca derelerin doğal haliyle korunarak yatağına malzeme depolanmamalı, yatak kesiti daraltılmamalı, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmamalı ve olası taşkınlarına karşı gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.

- ✓ **Taşınmazların Bulunduğu Yerde Yer Altı Suyu Durumu:** Taşınmazın bulunduğu yerde yer altı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınması gerekmektedir.
- ✓ **Atık Suların Nasıl Çözömleneceđi:** 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 bulunulmalıdır.

- **Ayvacak Orman İşletme Müdürlüğü**

*03.11.2017 tarih, E.2340152 sayılı yazı*

Ayvacak ilçesi, Ahmetçe köyü, Arapöldüğü mevki, 103 ada 11 nolu taşınmazın orman sınırları dışında kaldığı, Eko Turizm amaçlı imar planı çalışmaları yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı netice ve kanaatiyle iş bu İnceleme Raporu tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

- **UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği**

*31.10.2017 tarih, 44026 sayılı yazı*

Bahse konu olan taşınmazlar için yapılan değerlendirmeler neticesinde ilgi yazı ekinde belirtilen parselin kapsadığı 15 174,28 m2 lik alan içerisinde şirketimiz sorumluluğunda bulunan enerji nakil hattı geçmediği tespit edilmiştir. Turizm Alanı (Eko Turizm) amaçlı İmar Planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

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

*02.11.2017 tarih, E.1764449/44839 sayılı yazı*

Söz konusu parselde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.

#### 4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR

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

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 23.02.2018 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 yüzde eğim değeri %0-10 aralığında değişmektedir. Genel eğim yönü KD dan GB ya doğru azalmaktadır.
- ✓ Çalışma alanında açılan sondaj kuyularında SK-1, SK-2 ve SK-3 nolu sondaj kuyularında 4.00 metrede yer altı suyuna rastlanılmıştır.

- ✓ Çalışma alanında su baskını, çökme, göçme, krip ve kaya düşmesi gibi doğal afet riski yoktur.
- ✓ Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları sonucunda birimlerin genel jeoteknik değerlendirmesi, eğim, jeolojik özellikler ve jeofizik çalışmalar göz önüne alınarak çalışma alanının yerleşime uygunluğu değerlendirilmiştir. Çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** 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 parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
  - Temellerin aynı birimler üzerine oturturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
  - Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.
  - İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma gücü) projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonucunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Yapı yükleri mühendislik problemlerinin giderildiği sağlam seviyelere taşıttırılmalıdır.
  - Yapılaşma öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ Rapor içerisinde yapılan yorum ve hesaplamalar inceleme alanındaki birimlerin genel özelliklerini belirlemek amacıyla yapılmış olup, yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde tüm yorum ve hesaplamalar ayrıntılı olarak yapılmalıdır.
- ✓ İncelenen alan 1. Derece Deprem Bölgesinde olup, her türlü yapılaşma için Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgesinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik şartlarına mutlaka uyulmalıdır.
- ✓ Bu çalışma Ahmetçe köyünde bulunan 103 ada 11 parselin 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, Ayvacık ilçesi 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

- **İklim**

Çanakkale ili, Ayvacık 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, 252.Şube Müdürlüğü'nün 21.11.2017 tarih 809304 sayılı yazı ekinde belirtilen "Tesis Yeri Tespit Raporunda; planlama alanının, güney sınırında Ayvacık Barajının mansabında Geme dereye tahliye olan Arapöldü deresi ile kuzeybatı sınırının bir kısmında bu dereye bağlanan yan dereye komşu durumda olduğu belirtilmektedir.

- **Eş Yükselti ve Eğim Analizi**

Yapının yapılacağı alanda hâkim eğim %0-10 aralığında değişmektedir. Çalışma alanında genel eğim yönü KD GB 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 tarım arazileri ile çevrilidir.

- **Teknik Altyapı**

Plan teklifine konu taşınmazların da içinde bulunduğu alanlarda her hangi bir su ve kanalizasyon şebekesi bulunmamakla birlikte söz konusu plan teklifi için DSİ 25.Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü'nün 21.11.2017 tarih 809304 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 UEAS'A ve BOTAS'A ait herhangi bir iletim hattı veya tesis bulunmamaktadır.

Planlama alanının kadastro yoluna cephesi olup, ulaşılabilirlik açısından herhangi bir sorun yoktur.

- **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 **19.02.2018** tarihinde onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 2 adet I16C20A2C, I16C20B1D hâlihazır paftalarında kalmaktadır.

- **Mülkiyet Yapısı**

Planlama alanı; tapuda Fatma Derya ERDURUR adına tescilli, 15 174,28 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Ahmetçe köyü, Arapöldüğü mevki, 103 ada 11 parselde kayıtlıdır.

## 6. PLAN TEKLİFİ

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

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Ahmetçe köyü, Arapöldüğü mevki, 103 ada 11 parselde “Eko Turizm” amaçlı değerlendirilmek istenen 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 “Pansiyon (Eko Turizm) Alanı” olarak değerlendirilememektedir. Bu nedenle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı gereği doğmuştur.

Plan teklifi, “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri”, ilgili Resmî kurumlardan alınan görüşler, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ve “3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri “ne uygun olarak hazırlanmıştır.

- **Plan Kararları**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Ahmetçe köyü, Arapöldüğü mevki, 103 ada 11 parselde ait 15 174,28 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

- ✓ Planlama alanını oluşturan 103 ada 11 parselin 14 650,28 m<sup>2</sup> lik bölümü için Pansiyon Alanı, 524,00 m<sup>2</sup> lik bölümü için Yol Alanı fonksiyonu tanımlanmıştır.

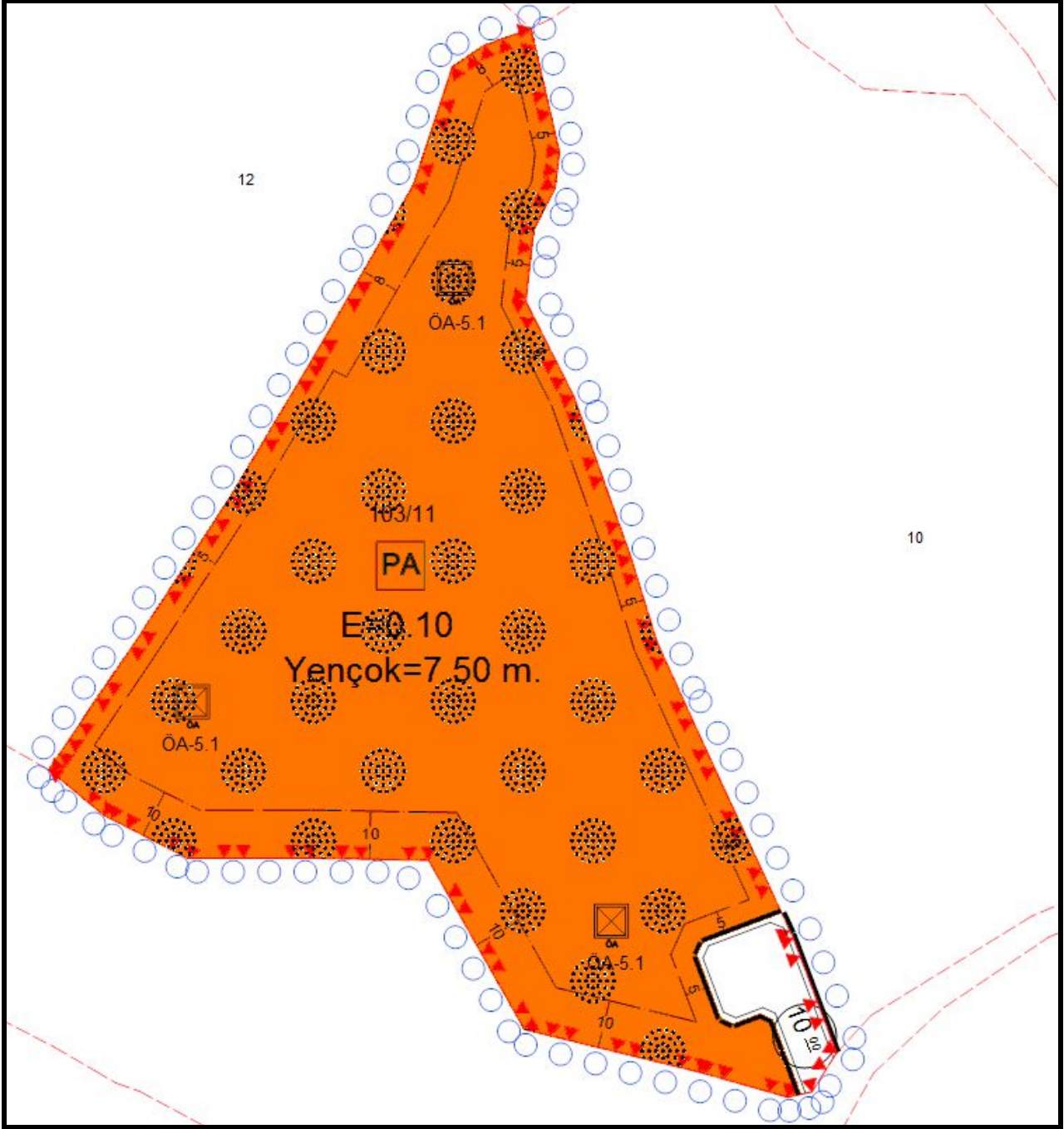
- ✓ Pansiyon Alanı içerisinde; 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin Eko Turizm Alanları başlığı altında yer alan 8.16.1 maddesinde belirtilen tesisler yapılabilir. Yapılanma koşulları; Emsal=0.10 Yençok=7.50 Metre (2 Kat) olarak belirlenmiştir.
- ✓ Yapı yaklaşma mesafeleri; yol ve komşu parsellerden 5 metre, alanın güney sınırındaki dereden 10 metre, kuzeybatı sınırındaki dereden ise 8 metre bırakılmış ve plana işlenmiştir.
- ✓ Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **23.02.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın yerleşime uygunluk durumu **ÖA-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alan** olarak değerlendirilmiş, **ÖA-5.1** sembolü ile plana aktarılmıştır.

- **Arazi Kullanım Tablosu**

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

<b>“PANSİYON (EKO TURİZM) ALANI”</b>	<b>14 650,28 m<sup>2</sup></b>
<b>“YOL ALANI”</b>	<b>524,00 m<sup>2</sup></b>
<b>“PLANLAMA ALANI”</b>	<b>15 174,28 m<sup>2</sup></b>

• 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. “Pansiyon Alanı” Olarak Tanımlı Alanda; Meri 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin Eko Turizm Alanları başlığı altında yer alan 8.16.1 Maddesinde Belirtilen Tesisler Yapılabilir. 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. Yapı Yaklaşma Mesafeleri; yol ve komşu parsellerden 5 metre, alanın güney sınırındaki dereden 10 metre, kuzeybatı sınırındaki dereden ise 8 metre olacaktır.
6. Çanakkale Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün 23.11.2017 tarih E.2964200 sayılı yazıları gereği; Planlama Alanı Çevresinde Yapılan Tarımsal Faaliyetlere Zarar Verilmemesi İçin Gerekli Tüm Tedbirler Faaliyet Sahibince Alınacaktır.
7. Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 04.01.2018 tarih E.67 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; Alan İçerisinde Yer Alacak Tesis, 100 oda Ve Üzeri Olması Halinde Proje Tanıtım Dosyası Hazırlanarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne Başvuruda Bulunulacak, Oda Sayısının 100’den Az Olması Halinde ise Proje ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışında Değerlendirilecektir.
8. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 07.11.2017 tarih 2902 sayılı yazılarına istinaden; Planlama Alanı İçerisinde İleride Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanması Durumunda Çalışmalar Durdurulacak ve 2863 Sayılı Yasanın 4.Maddesi Hükümleri Doğrultusunda En Yakın Mülki Amirliğe, Köyde Muhtara veya Müze Müdürlüğüne Haber Verilecektir.
9. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü’nün 21.11.2017 tarih ve 809304 sayılı yazılarında belirtilen Hususlara uyulacaktır. Buna göre;
  - ✓ Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu’ndan izin alınacaktır.
  - ✓ Atık Suların Çözümünde; 31 Aralık 2004 tarih 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” Hükümlerine uyulacak, Arıtılmış olsa dahi atık suların sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarji gerektiği durumda DSİ’YE müracaatta bulunulacaktır.
  - ✓ Mevsimsel yağışa bağlı akışı olan derelerde ileriki yıllarda yapılması muhtemel dere ıslah çalışmaları ile buna bağlı olarak bakım ve işletme çalışmaları için Arapöldü deresinde parsel tarafında dere yatağı şevinin zemini kestiği noktadan itibaren en az 10 metre, diğer derede ise 8 metre boşluk bırakılacak ve bu alanlarda kesinlikle yapı yapılmayacak, ayrıca dereler doğal haliyle korunarak yatağına malzeme depolanmayacak, yatak kesiti daraltılmayacak, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmayacak ve olası taşkınlara karşı gerekli tedbirler alınacaktır.
10. 2872 Sayılı Çevre Kanunu Hükümlerine ve Bu Kanunu İstinaden Yürürlüğe Giren Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.



11. 01.07.1993 tarih 21624 sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Otopark Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
12. 25.8.1988 Tarihli ve 19910 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Sığınak Yönetmeliği” ve İlgili Hükümleri Aynen Geçerlidir.
13. 02.04.2015 Tarih 29314 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Atık Yönetimi Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
14. 10.08.2005 Tarih 25902 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “İş Yeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
15. 19.12.2007 Tarih Ve 26735 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren 7126 Sayılı Sivil Savunma Kanununun Ek 9.Maddesine Göre “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
16. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **23.02.2018** Tarihinde Onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
17. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.