



ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ
BADEMLİ KÖYÜ, PALAMUTARASI MEVKİİ
125 ADA, 29 PARSELE AİT
“PANSİYON (EKO TURİZM) ALANI” AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
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	5
2. PLAN HİYERARŞİSİ.....	5
• Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları	5
• Meri Plan Bilgisi	6
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	7
• Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü	7
• Çanakkale Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü	7
• Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	7
• Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	7
• Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü	8
• DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252. Şube Müdürlüğü	8
• Ayvacık Orman İşletme Müdürlüğü	8
• UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği	9
• TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü	9
• BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü	9
• MSB Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	9
4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR.....	9
• İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	9
5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	10
• Depremsellik Durumu	10
• İklim.....	10
• Rüzgâr	10
• Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları	10
• 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	11
• Hâlihazır Harita Bilgisi	11
• Mülkiyet Yapısı	11
6. PLAN TEKLİFİ.....	12
• Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı	12
• Plan Kararları	12
• Arazi Kullanım Tablosu	13
• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	13
7. PLAN NOTLARI.....	14

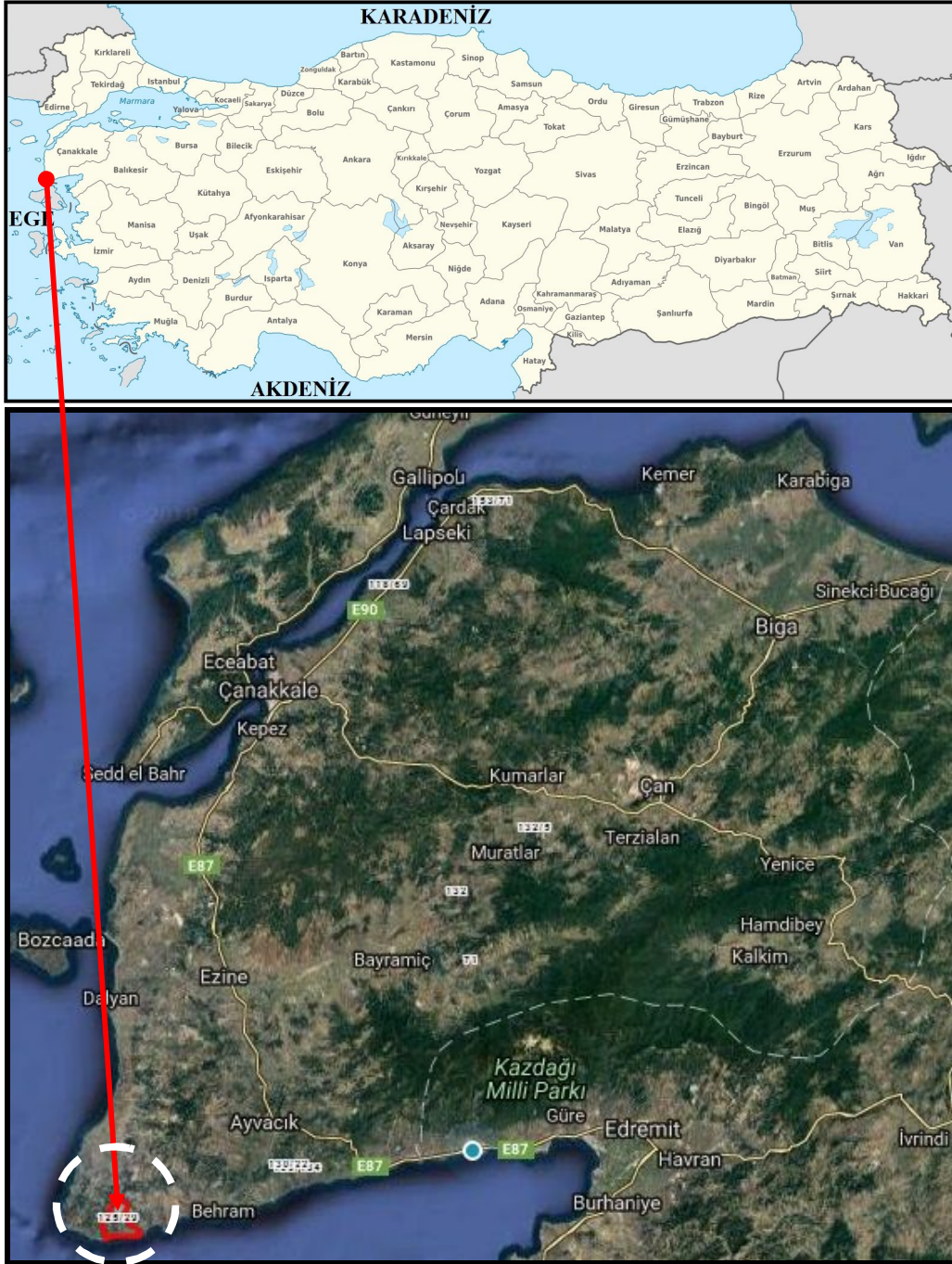
GÖRSELLER

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

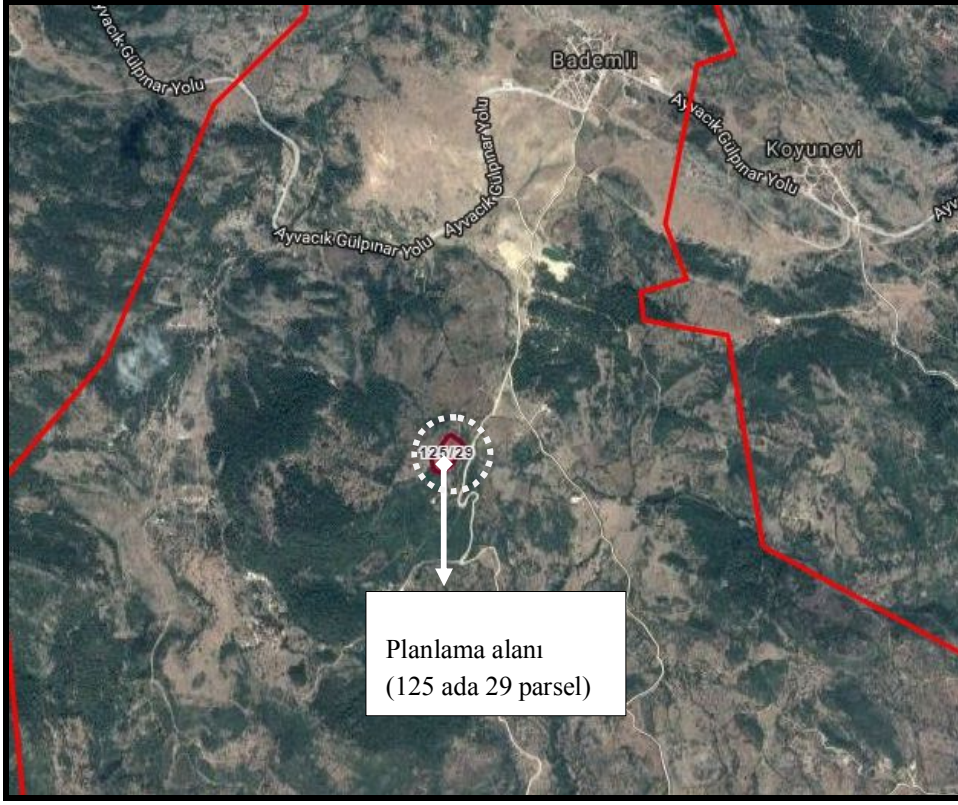
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

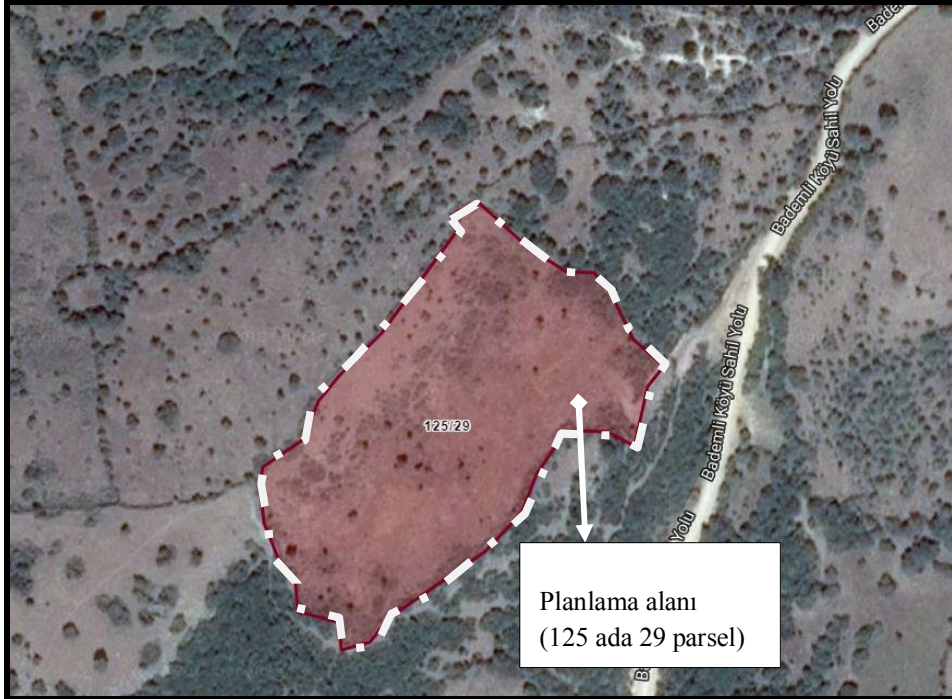
Proje alanı; Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Bademli köyü kadastro sahası dahilinde, Palamutarası mevkiinde, Bademli köyü yerleşik alanının yaklaşık 1,9 km güneybatısında yer almaktadır. Bademli köyü Ayvacık ilçe merkezine 23,4 Çanakkale merkeze ise yaklaşık 72 km mesafededir.



Görsel 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü



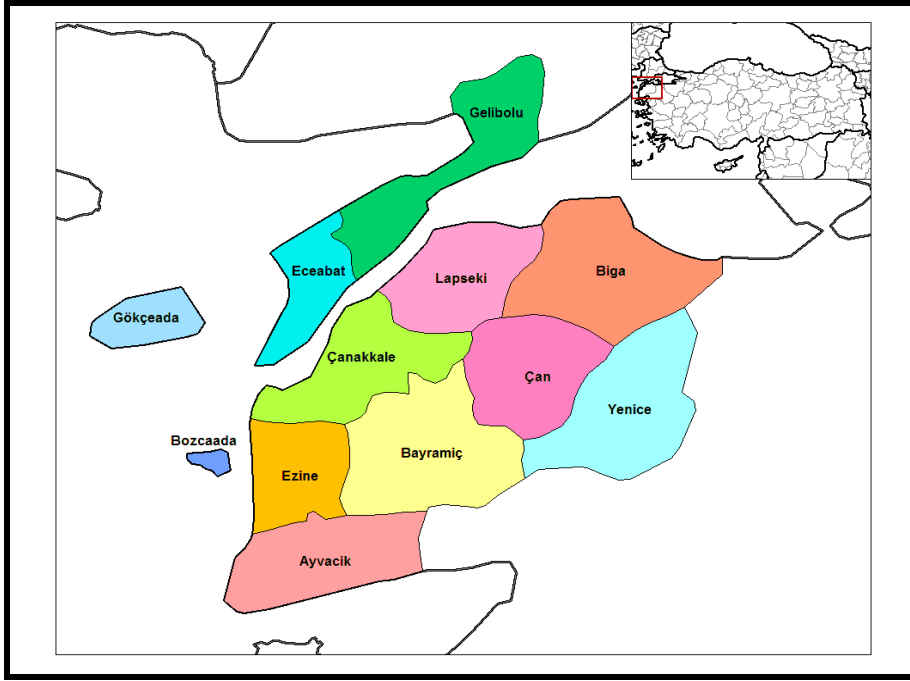
Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

- **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 km² dir.

İmar planına konu Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Bademli köyü, Palamutarası mevkii, 125 ada 29 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 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. Planlama alanı, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında kısmen Tarım Alanı, kısmen Orman 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”.

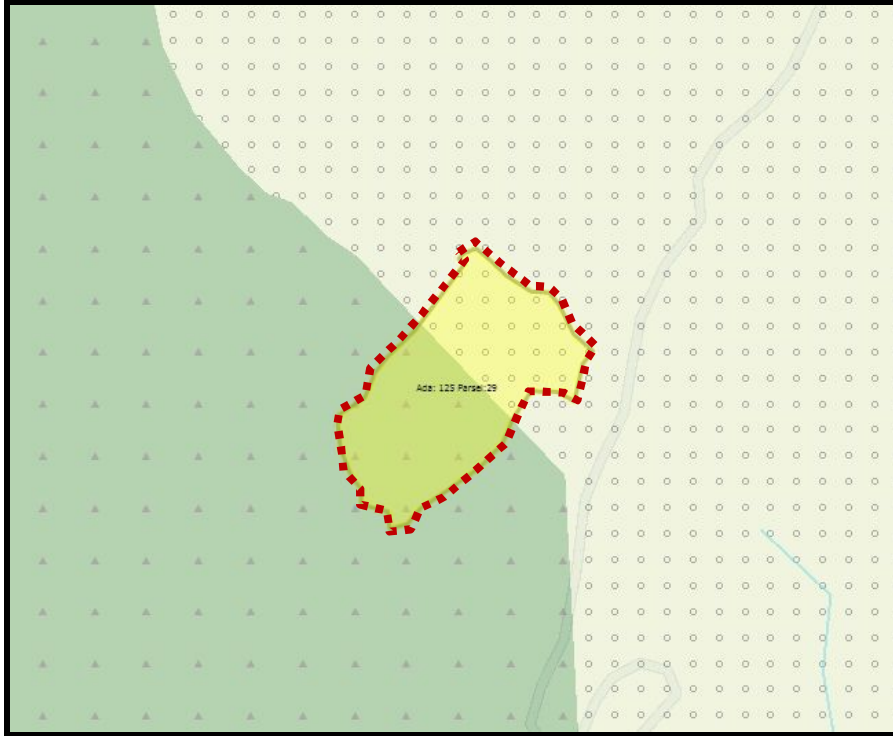
Orman Alanları 8.23.5 Maddesinde;

“Bu Planda Orman Alanı Olarak Belirlenmiş, Ancak Özel Mülkiyete Tabi Olup Mülkiyeti Kesinleşmiş Ve Tapuya Tescil Edilmiş Orman Vafında Olmayan Parsellerde, Kadastral Bir Yola Cephesi Olmak Şartıyla, Bu Planın “Tarım Alanları” Başlığı Altında Yer Alan Plan Hükümleri Geçerlidir”.

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/Çadırli Kamp, Kayak, Kuş Gözlemciliği, Mağaracılık, Trekking, Yamaç Paraşütü Etkinlikleri İçin Uygun Alanlar Bilimsel Yöntemlerle Belirlenecek Ve Çevreye Olumsuz Etki Yapmayacak Şekilde Planlanması İçin Gerekli Çalışmalar Yapılacaktır. Bu Alanlarda Aile İşletmeciliği Şeklinde Pansiyonlar, Çiftlik Evleri, Dağ Evleri Vb. Konaklama Kullanımları, Yeme-İçme Tesisleri İle Yöresel Ürünlerin Satış Üniteleri Yer Alabilir. Geleneksel Mimarinin Ve Doğal Yapının Korunması Esastır. Yerel Kaynakların Kullanımı Sağlanacaktır. Bu Kapsamdaki Uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

8.16.2 Bu Alanlarda Yapılanma Koşulları: Maks. Emsal=0,10 Maks. Bina Yüksekliği=7,50 m. (2 Kat), Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü=5.000 m²'dir.” İfadeleri yer almaktadır.



Görsel 5: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

• **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**

05.02.2018 tarih, E.1109 sayılı yazıda;

- ✓ *Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;* 125 ada 29 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın herhangi bir tescilli doğal sit alanında kalmadığı ve ilgi yazıda bahsi geçen talebe ilişkin 2863 sayılı Yasa kapsamında Şube Müdürlüğü tarafından yapılacak bir işlem bulunmadığı,
- ✓ *Çevre Yönetimi ve Denetimi Şube Müdürlüğü görüşünde;* Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliğinde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapıldığı ve 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgi Yönetmeliklerine uyulması kaydıyla Eko turizm amaçlı imar planı yapılmasında Şube Müdürlüğünce sakınca bulunmadığı,
- ✓ *Çed Ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;* Planlanan tesisin oda sayısının 100 oda ve üzeri olması halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğüne başvuruda bulunulması gerektiği, oda sayısının 100'den az olması halinde ise projenin ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirileceği,
- ✓ *İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;* İlgi dilekçe ile belirtilen talebin 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri doğrultusunda İl Özel İdaresi tarafından değerlendirilmesi gerektiği, **İfade edilmiştir.**

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

19.03.2018 tarih, E.854489 sayılı yazıda

Bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan etüt raporu ve ilgili belgelerin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Valiliğimizce (İl Müdürlüğü) değerlendirilmesi sonucunda, söz konusu talep uygun görülmüştür. **Denilmektedir.**

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

18.01.2018 tarih, E.55360 sayılı yazıda;

Söz konusu parselin, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmadığı; konuya ilişkin 2863 sayılı Kanun uyarınca Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği **belirtilmiştir.**

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

12.01.2018 tarih, E.33560 sayılı yazıda;

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede söz konusu parselin Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelendiği ve 05.08.2016 gün 1987 sayılı yazımız ile "*Müdürlüğümüz uzmanlarınca*

*hazırlanan raporda alanın kurullarca onaylı herhangi bir sit alanında kalmadığı ve yapılan yüzey araştırmasında herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı ifade edildiğinden, 5223 ve 3386 sayılı yasalar ile değişik 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi kapsamında ileride yapılacak uygulamalarda herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak en yakın mülki amirliğe bilgi verilmesi kaydıyla anılan alanlarda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan ve uygulama yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında sakınca bulunmadığı şeklinde belirtildiğinden, söz konusu parselde yeniden yerinde incelemeye gerek bulunmamakla beraber, 05.08.2016 gün 1987 sayılı yazımız ile verilen görüşümüz geçerlidir. **Denilmektedir.***

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

11.01.2018 tarih, E.546 sayılı yazıda;

Bahse konu parselin Müdürlüğümüz yol ağına cephesi bulunmamaktadır. **Denilmektedir.**

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

13.02.2018 tarih, 111835 sayılı yazı ekinde yer alan 06.02.2018 Tarihli Tesis Yeri Tespit Raporunda

- ✓ Taşınmazın DSİ sulama projesi içerisinde yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı,
- ✓ Herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içinde yer almadığı ancak yamaç sularının tahliyesini sağlayacak önlemlerin alınması gerektiği,
- ✓ Taşınmazın bulunduğu yerde yer altı suyu probleminin olmadığı ancak su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınması gerektiği.
- ✓ Atık Suların çözümünde; 31 Aralık 2004 tarih 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulması ve artırılmış olsa dahi atık suların idarece inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda kuruluş tarafından değerlendirilmek üzere ayrıca müracaatta bulunulması gerektiği **belirtilmiştir.**

- **Ayvacak Orman İşletme Müdürlüğü**

09.01.2018 tarih, E.71002 sayılı yazıda;

125 ada 29 parsel nolu taşınmazın orman sınırları dışında kaldığı ve 6831 sayılı Orman Kanunu 2/B maddesi uyarınca orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı, Eko Turizm amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılmasında sakınca bulunmadığı **belirtilmiştir.**

- **UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği**

22.01.2018 tarih, 2823 sayılı yazıda;

Parselin kapsadığı alan içerisinde şirket sorumluluğunda bulunan enerji nakil hattının geçmediği, Eko Turizm amaçlı İmar Planı yapılmasında şirket tarafından bir sakınca bulunmadığı **belirtilmiştir.**

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

05.01.2018 tarih, E.9466 sayılı yazıda;

Söz konusu parsel sınırlarından geçen mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattının bulunmadığı **belirtilmiştir.**

- **BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü**

25.01.2018 tarih, E.1817167/3902 sayılı yazıda;

Bahse konu alanda yer altı veya yer üstü tesis bulunmadığı ve yapılacak olan imar planı çalışmasının kurumca uygun görüldüğü **belirtilmiştir.**

- **MSB Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı**

09.03.2018 tarih, 73431282-4220-113314-18/Eml.Ş. sayılı yazıda;

Söz konusu planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) **belirtilmiştir.**

4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR

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

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **26.03.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler bölümünde alanın genel jeolojik özellikleri ve yerleşime uygunluk durumu aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

- ✓ İnceleme alanında yüzde eğim değeri %10-20, %20-30, %30-40 aralığında değişmektedir.
- ✓ İnceleme alanında herhangi bir oturma, göçme ve şişme sorunu beklenmemektedir.
- ✓ İnceleme alanında açılan sondaj çalışmaları sonucunda yer altı suyuna rastlanılmamıştır.
- ✓ İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; **Önemli Alan-2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorunlu Alan** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- *Yapılaşma öncesi inceleme alanı içerisinde ve yakın çevresinde bulunan inceleme alanını etkileyebilecek alan içerisinde askıda serbest bulunan kayaların ıslah edilerek temizlenmesi sağlanmalı, kaya düşmesi tehlikesi giderilmelidir.*
 - *Yüzey ve atık suları drenaj yöntemi ile yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.*
 - *Her türlü kazı öncesi çevredeki altyapı yolların, komşu ve kendi parsel güvenliği sağlanmalıdır.*
 - *Yapılacak kazılar planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesaba katılarak yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
 - *Parsel bazlı zemin etütlerinde uygun temel tipi, temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ve belirlenmelidir.*
- ✓ Bölge 1. Derece Deprem Bölgesi sınırları içinde yer almakta olup, her türlü yapılaşma için Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgesinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- ✓ Bu rapor İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu olup, Zemin Etüt Raporu olarak 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

Planlama alanı; herhangi bir sulama projesi içerisinde, göl ve barajların su toplama havzasında, akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içinde yer almamaktadır.

- **Eş Yükselti ve Eğim Analizi**

İnceleme alanında yüzde eğim değeri %10-20, %20-30, %30-40 aralığında değişmektedir.

- **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 herhangi bir su ve kanalizasyon şebekesi bulunmamakla birlikte planlama alanında su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde “167 sayılı Yasa” uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınacak ve atık suların çözümünde 31 Aralık 2004 gün 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Planlama alanında UEDAŞ, TEİAŞ ve BOTAŞ kurumlarına ait herhangi bir iletim hattı veya tesis bulunmamaktadır.

Planlama alanının kadaströ 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 **19.03.2018** tarihinde onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 1 adet J16A04A4C hâlihazır paftasında kalmaktadır.

- **Mülkiyet Yapısı**

Planlama alanı; tapuda Ender Özlem SÖNMEZYALÇIN adına tescilli, Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Bademli köyü, Palamutarası mevki, 15 987,73 m2 yüzölçümlü 125 ada 29 parselde kayıtlıdır.

6. PLAN TEKLİFİ

• Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Bademli köyü, Palamutarası mevki, 125 ada 29 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, Bademli köyü, Palamutarası mevki, 125 ada 29 parseli kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

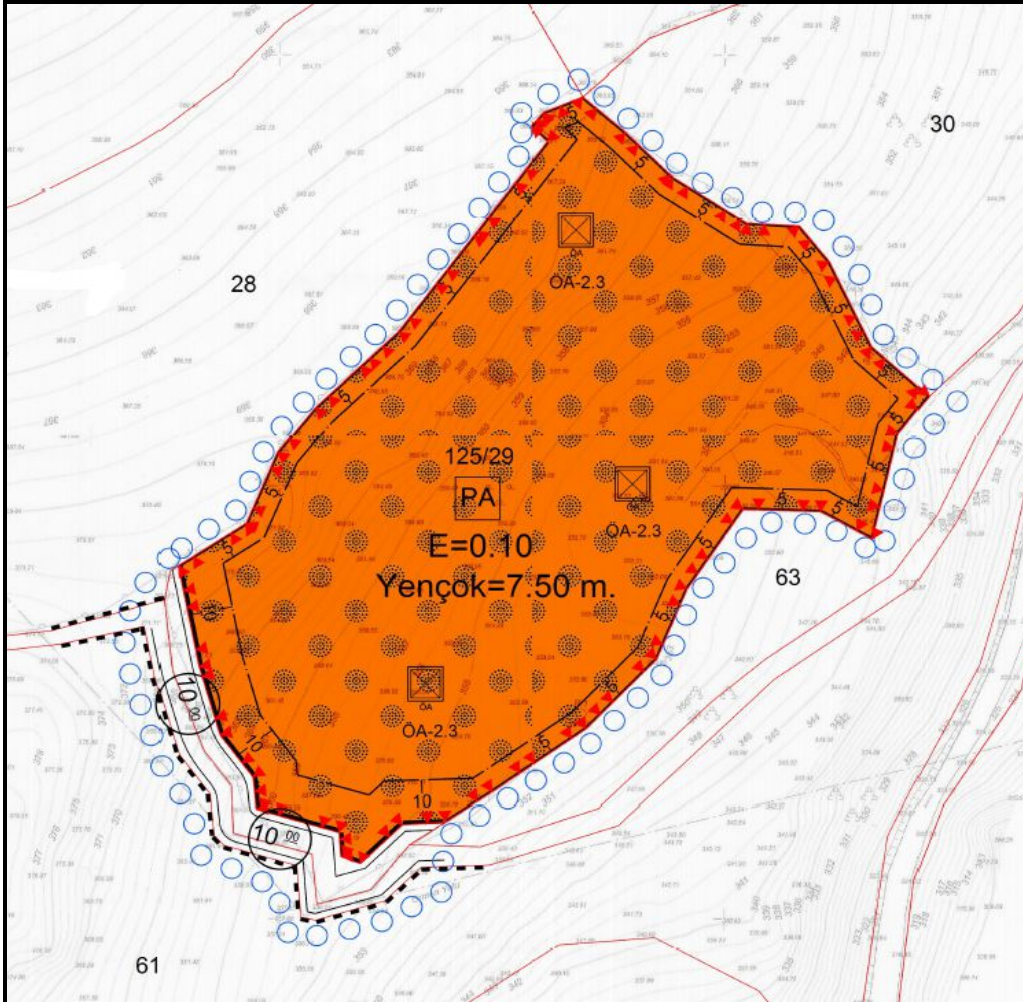
- ✓ 125 ada 29 parsel için Pansiyon (Eko Turizm) Alanı fonksiyonu tanımlanmış, alanın güneybatısında bulunan kadastro yolu parsel içinden terk alınacak şekilde genişletilerek 10 metrelik Taşıt Yolu oluşturulmuştur.
- ✓ Pansiyon Alanı içerisinde; 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin Eko Turizm Alanları başlığı altında 8.16.1 maddesinde belirtilen; aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evleri, dağ evleri vb. konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilecektir. Yapılanma koşulları; Emsal=0.10 Yençok=7.50 Metre (2 Kat) olarak belirlenmiştir. Bu Kapsamdaki Uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.
- ✓ Yapı yaklaşma mesafeleri; yoldan 10 metre ve komşu parsellerden 5 metre bırakılmış ve plana işlenmiştir.
- ✓ Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **26.03.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın yerleşime uygunluk durumu **ÖA-2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorunlu Alan** olarak değerlendirilmiş, **ÖA-2.3** sembolü ile plana aktarılmıştır.

- **Arazi Kullanım Tablosu**

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

“PANSİYON (EKO TURİZM) ALANI”	15 345,77 m²
“YOL ALANI”	641,96 m²
“PLANLAMA ALANI”	15 987,73 m²

- **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği**



7. PLAN NOTLARI

1. Meri 1/100 000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 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; 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin Eko Turizm Alanları Başlığı Altında 8.16.1 Maddesinde Belirtilen; Aile İşletmeciliği Şeklinde Pansiyonlar, Çiftlik Evleri, Dağ Evleri Vb. Konaklama Kullanımları, Yeme-İçme Tesisleri İle Yöresel Ürünlerin Satış Üniteleri Yer Alabilecektir. Yapılanma Koşulları; Emsal=0.10 Yençok=7.50 Metre (2 Kat) Olacaktır. Bu Kapsamdaki Uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.
4. Pansiyon Alanı İçerisinde Konut, Devre Mülk Vb. Konut Dokunulmazlığı Olan Yapılar Yer Alamaz Ve Kat İrtifakı Kurulamaz.
5. Emsal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden Kesinlikle İnşaata Başlanılmayacaktır.
6. Yapı Yaklaşma Mesafeleri; yoldan 10 metre ve komşu parsellerden 5 metre olacaktır.
7. Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 05.02.2018 tarih E.1109 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; Planlanan Tesis, 100 oda Ve Üzeri Olması Durumunda 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 12.01.2018 tarih E.33560 sayılı yazılarında; 05.08.2016 gün 1987 sayılı yazı ile verilen görüşün geçerliliğini koruduğu belirtilmiş ve bu görüşe 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 13.02.2018 tarih ve 111835 sayılı yazılarında belirtilen Hususlara uyulacaktır. Buna göre;
 - ✓ Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınacak,
 - ✓ Atık Suların Çözümünde; 31 Aralık 2004 tarih 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" Hükümlerine uyulacak, Arıtılmış olsa dahi atık suların sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda DSİ'YE müracaatta bulunulacak,
 - ✓ Yamaç sularının tahliyesini sağlayacak önlemler alınacaktır.
10. 2872 Sayılı Çevre Kanunu Hükümlerine ve İlgili 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 **26.03.2018** Tarihinde Onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
17. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.