



**ÇANAKKALE İLİ, EZİNE İLÇESİ
KEMALLI KÖYÜ, DEĞİRMENCİVARI MEVKİİ
2105 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	4
2. PLAN HİYERARŞİSİ.....	4
• Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları.....	4
• Meri Plan Bilgisi	6
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	6
• Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü	6
• Çanakkale Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü.....	7
• Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü.....	7
• DSİ 25. Bölge Müdürlüğü.....	7
• Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü.....	8
• Ayvıcık Orman İşletme Müdürlüğü, Ezine Orman İşletme Şefliği.....	8
• UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği	9
• Çanakkale İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü	9
• BOTAŞ Etüt Proje Daire Başkanlığı	9
• Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü.....	9
4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR.....	10
• İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	10
5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	12
• Depremsellik Durumu	12
• İklim.....	12
• Rüzgâr	12
• Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları.....	12
• Toprak kabiliyeti	13
• Eş Yükselti ve Eğim Analizi	13
• Yapı Yasaklı Alanlar	13
• Arazi Kullanımı.....	13
• Teknik Altyapı	13
• Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar.....	13
• Hâlihazır Harita Bilgisi.....	14
• Mülkiyet Yapısı.....	14
6. PLAN TEKLİFİ.....	14

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu

• Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı	14
• Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	14
• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	15
• Arazi Kullanım Tablosu.....	16
7. PLAN NOTLARI.....	16
8. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

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 Planı İçindeki Yeri.....	5

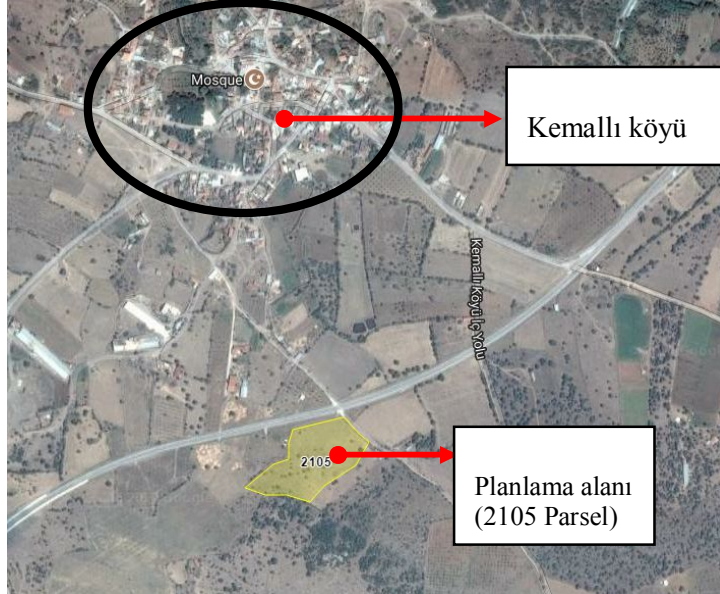
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- **Ülke ve Bölge İçindeki Yeri**

Proje alanı; Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Kemallı köyü, Değirmencivarı mevkiinde yer almaktadır. Kemallı köyü Çanakkale merkeze yaklaşık 44 km uzaklıktadır. Çalışma alanı ise Kemallı köyünün güneyinde yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



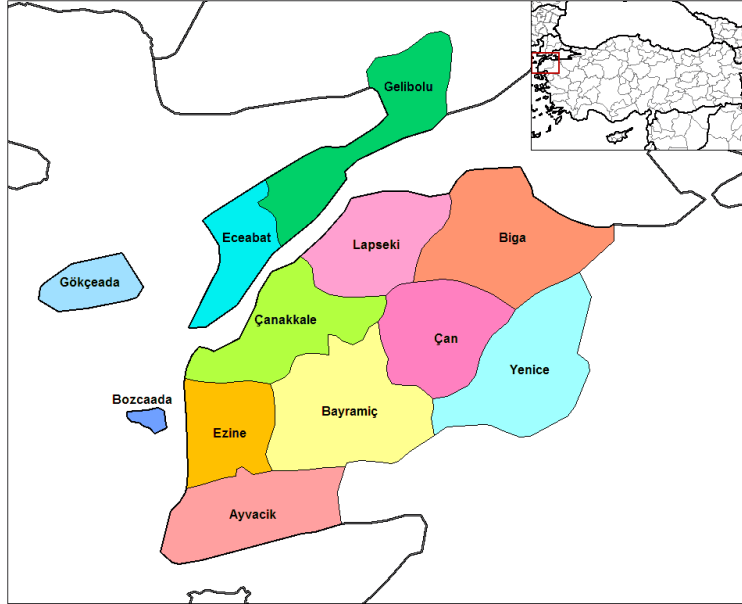
Görsel 2: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

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

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

2015 yılı nüfus verilerine göre Ezine ilçesi 31.801 kişilik nüfusa sahiptir. Bu nüfusun 14.056 kişilik bölümünü kentsel, 17.745 kişilik bölümünü ise kırsal nüfus oluşturmaktadır. Ezine ilçesinin yüzölçümü 654 km2 dir.

Plan teklifine konu Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Kemallı köyü, Değirmencivarı mevkii, 2105 parsel Çanakkale İl Özel İdaresi yetki alanı sınırları içinde kalmaktadır.



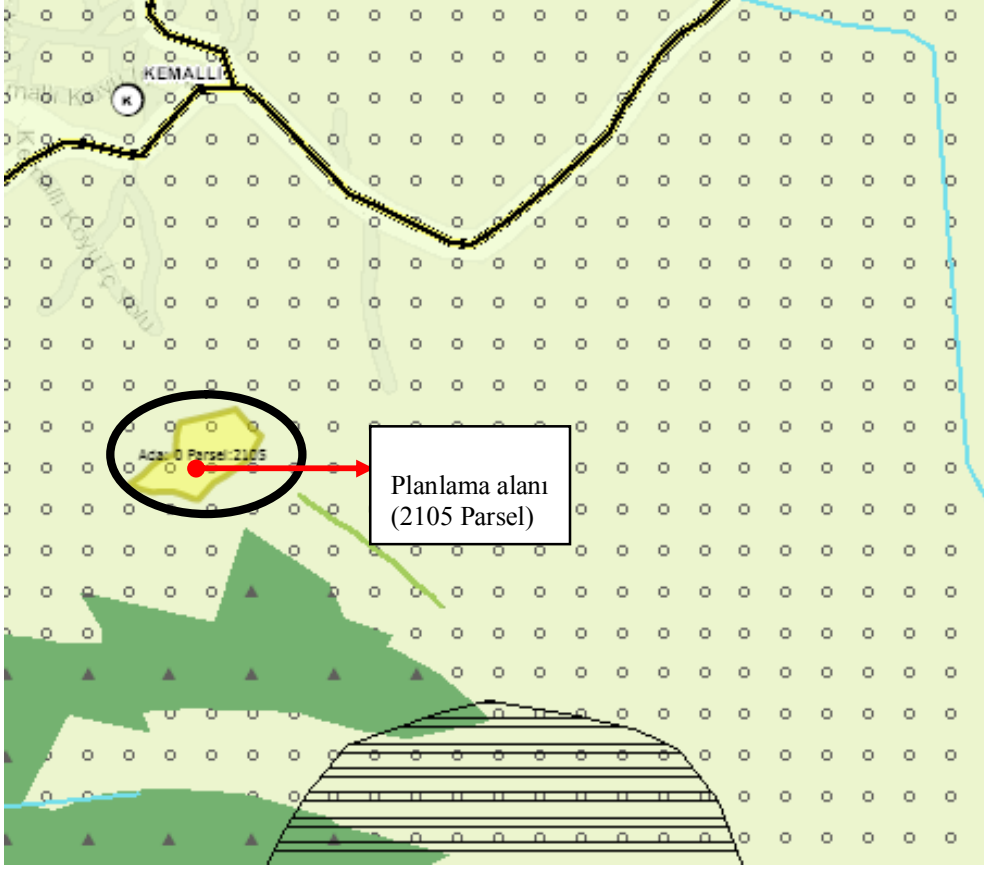
Görsel 3:Çanakkale İlçe Haritası

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 “Tarım Alanı” olarak görülmektedir.



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

Çevre Düzeni Planı, Plan hükümlerinin **8.20 “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’nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır” ifadesi yer almaktadır. **Ayrıca;**

Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin **8.16 maddesi “Eko Turizm Alanları”** başlığı altında; **“8.16.1** Planlama bölgesinin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle; agro (çiftlik) turizm, klimatizm etkinliği, at ile gezinti etkinliği, dağ bisikleti etkinliği, dağcılık etkinliği, doğada serbest yürüyüş, kamping/çadırli kamp, kayak, kuş gözlemciliği, mağaracılık, trekking, yamaç paraşütü etkinlikleri için uygun alanlar bilimsel yöntemlerle belirlenecek ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması için gerekli çalışmalar yapılacaktır. Bu alanlarda aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evleri, dağ evleri vb. konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir. Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Yerel kaynakların kullanımını sağlanacaktır. Bu

kapsamdaki uygulamalarda turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin 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." Hükümleri bulunmaktadır.

- **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**

17.05.2017 tarih E.3994 sayılı yazı;

- ✓ **Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Bahsi geçen taşınmaza ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda söz konusu taşınmazın herhangi bir tescilli doğal sit alanında kalmadığı tespit edilmiş olup ilgi yazıda bahsi geçen talebe ilişkin Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.
- ✓ **Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** İlgide kayıtlı yazı gereği; 2872 sayılı kanun kapsamında kalan yerler (içme suyu havzası) ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 17, 18, 19, 20. Maddelerinde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapılmış olup, ilgi yazıda bahsi geçen "Eko Turizm Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında, şube müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak flora ve fauna açısından özellikli yerlerden olup olmadığı konusunda ilgili kurumlardan görüş alınmalıdır.
- ✓ **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.
- ✓ **İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Yapılan incelemede söz konusu parselin Bakanlığımızca 05.06.2015 tarihinde onaylanan "Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" kullanımında kaldığı görülmektedir. Buna göre bu alanlarda Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 8.20 maddesi koşulları geçerlidir. Ancak talebin Eko turizm Tesis Alanı olması nedeniyle, plan hükümlerinin 8.16 maddesi "Eko Turizm Alanları" başlığı altında; "**8.16.1** Planlama bölgesinin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle; agro (çiftlik) turizm, klimatizm etkinliği, at ile gezinti etkinliği, dağ bisikleti etkinliği, dağcılık etkinliği, doğada serbest yürüyüş, kamping/çadırli kamp, kayak, kuş gözlemciliği, mağaracılık, trekking,

yamaç paraşütü etkinlikleri için uygun alanlar bilimsel yöntemlerle belirlenecek ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması için gerekli çalışmalar yapılacaktır. Bu alanlarda aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evleri, dağ evleri vb. konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir. Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Yerel kaynakların kullanımını sağlanacaktır. Bu kapsamdaki uygulamalarda turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin 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." Hükümleri bulunmaktadır. Bu kapsamda talebe konu taşınmazın bulunduğu bölgede öncelikle ekolojik turizm potansiyeli bulunduğu dair İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ve Çanakkale İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden uygun görüş/izinlerin alınması, yapılacak tesisin aile işletmeciliği şeklinde "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'in 6. Bölüm Çiftlik evi-Köy evi başlıklı 39.maddesine ve çevre düzeni planının 8.16.2 numaralı plan hükmü kapsamında tanımlanan yapılaşma koşullarına uygun projelendirilmesi halinde "8.16 Eko Turizm Alanları" başlığı altında yer alan plan hükümleri, ilgili diğer tüm kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda meri mevzuat kapsamında imar planlama çalışmalarının ilgili idaresince yürütülmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

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

E.1285379 sayılı yazı;

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

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

27.04.2017 tarih 1874 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.

- **DSİ 25. Bölge Müdürlüğü**

12.07.2017 tarih 473266 sayılı yazı;

- **Tesis Yeri Tespit Raporu**

✓ ***Taşınmazın Sulama Projesi İçinde Olup Olmadığı:*** DSİ sulama projesi içinde ve taşkın bölgesinde yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı tespit edilmiştir.

- ✓ **Taşınmazın Bulunduğu Yerde Taşkın Sorunu Olup Olmadığı:** Taşınmaz, herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almamaktadır.
- ✓ **Taşınmazların Bulunduğu Yerde Yer Altı Suyu Durumu:** Taşınmazın bulunduğu yerde yer altı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınması gerekmektedir.
- ✓ **Atık Suların Nasıl Çözömleneceği:** 31 Aralık 2004 tarih 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır. Arıtılmış olsa dahi 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.

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

08.05.2017 tarih 1257 sayılı yazı;

Söz konusu alana ilişkin Müdürlüğümüz uzmanlarınca hazırlanan teknik raporda, dosya arşiv incelemesi bahse konu parselle 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 rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak 3 gün içerisinde en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne bilgi verilmesi kaydıyla Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Kemallı köyü, Değirmencivarı mevki, özel mülkiyet adına kayıtlı 25-C pafta 2105 parseldeki taşınmazda 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.

- **Ayvacak Orman İşletme Müdürlüğü, Ezine Orman İşletme Şefliği**

02.05.2017 tarih E.895171 sayılı yazı;

- **02.05.2017 tarihli İnceleme Raporu**
- ✓ **İnceleme:** İlgili taşınmazın arazi üzerinde ve orman tahdit haritasında yapılan inceleme neticesinde söz konusu 2105 parsel numaralı taşınmazın orman tahdit sınırları dışında olduğu anlaşılmıştır. Ezine ilçesi, Kemallı köyü, Değirmencivarı mevki 2105 parsel numaralı taşınmazın orman kadastro suna göre orman sınırları dışında olduğu, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi uyarınca orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı anlaşılmıştır.

- ✓ Netice ve Kanaat: Ezine ilçesi, Kemallı köyü, Değirmencivarı mevki 2105 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Eko Turizm amaçlı imar planı yapılmasında kurumumuzca bir sakınca olmadığı netice ve kanaatiyle işbu İnceleme Raporu tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir.

- **UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği**

05.05.2017 tarih 18231 sayılı yazı;

Bahse konu olan taşınmaz için yapılan değerlendirmeler neticesinde şirketimiz sorumluluğunda bulunan bir tesis tespit edilemediğinden dolayı ilgili taşınmaz üzerinde Eko Turizm amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında Şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

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

27.04.2017 tarih E.5610 sayılı yazı;

Söz konusu parselin Müdürlüğümüz sorumluluğunda bulunan Köy yollarına cephesi yoktur.

- **BOTAŞ Etüt Proje Daire Başkanlığı**

04.05.2017 tarih E.18766 sayılı yazı;

İlgi yazı incelenmiş olup ekli haritada sınırları belirtilen söz konusu parsel alanı dahilinde mevcut veya planlanan bir projemiz bulunmamaktadır.

- **Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü**

24.08.2017 Tarih, E.278115 sayılı yazı;

Bahse konu kesimler idaremiz 14. Bölge Müdürlüğü yol ağında yer alan (Ezine-Ayvacık) Ayr.-Gülpınar-Behramkale-Küçükkuyu devlet yolu güzergahında Km: 12+360-14+450 de sol tarafta yer almaktadır. İlgili güzergahtaki söz konusu parsel kamulaştırma sınırını gösterir plan örneği yazımız ekinde gönderilmektedir. İmar planı hazırlanırken kamulaştırma sınırı dikkate alınmalıdır. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan ve halen yürürlükte olan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Şartlarının sağlanması kaydıyla imar planı çalışması yapılmasında kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Ancak kuruluşumuza ait karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan, hakkındaki yönetmelikte bahsedilen kurulmak istenen tesise ait belgeler ile idaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaat başlatılmaması gerekir.

Ayrıca karayolu güzergahları öncelikle transit trafiğe hizmet verdiğinden şehir geçişlerinde daha düzenli ve daha güvenli trafik akışının sağlanması bakımından;

- 06.01.1998 gün ve 23222 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen yaklaşma mesafesi şartları ve ilgili diğer hükümlere uyulması
- 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununa göre çıkarılan ve hala yürürlükte olan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin Belediye Sınırları Dışında Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler bölümünün 16. Maddesi gereği, Belediye ve mücavir alan 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. Maddede belirtilen kavşak mesafesi şartını sağlaması, 18. Maddede belirtilen görüş mesafesi şartını sağlaması, 19. Maddedeki görüş üçgeni şartını sağlaması, 26. Maddedeki karayolu kamulaştırma sınırından itibaren yapıların yapı yaklaşma (çekme) mesafeleri şartını sağlaması, 21. Maddedeki Ek-2 deki proje örneğine uygun cephe genişliği ve geçiş yolları ile adaların düzenlenmesi, bağlantı yollarının yönetmelikte belirtilen diğer şartlara uygun olarak tesis edilmesi gerektiği açıklanmıştır.
- Planda yerel trafik için karayolu sınır çizgisinin dışında ve karayoluna paralel imar yolu planlanması
- Karayolu sınır çizgisinin dışında karayoluna paralel imar yolu planlanamaması durumunda karayoluna cepheli parsel üretilmemesi
- Plan notlarına “Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Olan Tesisler Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır” şeklinde hüküm konulması
- Karayolundan kaynaklanan gürültü kirliliği dikkate alınarak Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre imar planlarının oluşturulması gürültü azaltıcı önlemlerin alınması hususunda Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR

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

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **20.03.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda alanın genel jeolojik özellikleri ve yerleşime uygunluk durumu aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

- Yapının yapılacağı alanda hâkim %10-20 ve %20-30 aralığında değişmektedir. İnceleme alanında genel eğim yönü GB dan KD ya doğru azalmaktadır.
- İnceleme alanında açılan SK-1 sondaj kuyusunda 6 metrede yeraltı suyuna rastlanılmış, SK-2 ve SK-3 nolu sondaj kuyularında yer altı suyuna rastlanılmamıştır.
- İnceleme alanında çökme, göçme 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** ve **ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alan** olarak değerlendirilmiştir.

ÖA-5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alan Olarak Değerlendirilen Alanlarda;

- Heterojen yapıya sahip birimlerin farklı oturmaların engellenmesi için gerekli önlem projeleri belirlenmelidir. Bu alanda yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemlerine yönelik ayrıntılı çalışma yapılarak, zemin iyileştirme yöntemleri belirlenerek mühendislik sorunları ortadan kaldırılmalıdır.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve komşu parselde güvenlik sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtturulmalı veya farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması halinde dolgu malzeme hafredilmelidir.
- Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve ilgili kamu kurumu 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.

ÖA-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alan Olarak Değerlendirilen 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.
- 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.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. 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 ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Parsel içerisinde yer alan serbest kayaların temizlenmesi gerekmektedir.
- ✓ 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 ili, Ezine ilçesi, Kemallı köyünde 2105 parsel için “İmara Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu” olarak hazırlanmış olup “Zemin Araştırma Raporu” yerine kullanılamaz.

5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

• Depremsellik Durumu

18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre deprem kuşağında 4 ayrı derece yer almaktadır. Deprem Haritasında faaliyet alanının da içerisinde bulunduğu Çanakkale ili, Ezine ilçesi 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

• İklim

Çanakkale ili, Ezine 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 12.07.2017 tarih 473266 sayılı yazı ekinde belirtilen “Tesis Yeri Tespit Raporunda”; planlama alanının DSİ sulama projesi içerisinde ve taşkın bölgesinde yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı, herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almadığı belirtilmiştir.

- **Toprak kabiliyeti**

Plan teklifine konu olan alan ve yakın çevresi üst ölçekli planlar içerisinde “Tarım Alanı” olarak görülmekte olup, mevcutta marjinal tarım arazisidir.

- **Eş Yükselti ve Eğim Analizi**

Planlama alanında genel eğim değerleri %10-20 ve %20-30 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**

Planlama alanının karayoluna ve kadastro yollarına cephesi olup ulaşım açısından herhangi bir sorun yoktur.

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, atık suların çözümünde 31 Aralık 2004 gün 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulacak ve arıtılmış olsa dahi suların; DSİ tarafından inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, DSİ’YE ayrıca müracaatta bulunulacaktır.

Planlama alanında UEDAŞ ve BOTAŞ’A ait herhangi bir 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 ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen ve “Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü” tarafından **24.01.2018** tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli 2 adet I16A25C3D-4C hâlihazır paftalarında kalmaktadır.

- **Mülkiyet Yapısı**

Proje alanı, tapuda Ahmet GÜRSES adına tescilli, Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Kemallı köyü, Değirmencivarı mevkii, 17 327,69 m2 yüzölçümlü 2105 parselde kayıtlıdır.

6. PLAN TEKLİFİ

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

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Kemallı köyü, Değirmencivarı mevkii, 2105 parselde tesisi düşünülen “Pansiyon 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 Planları bulunmadığından söz konusu alan “Pansiyon 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 Teklifinin Getirdiği Kararlar**

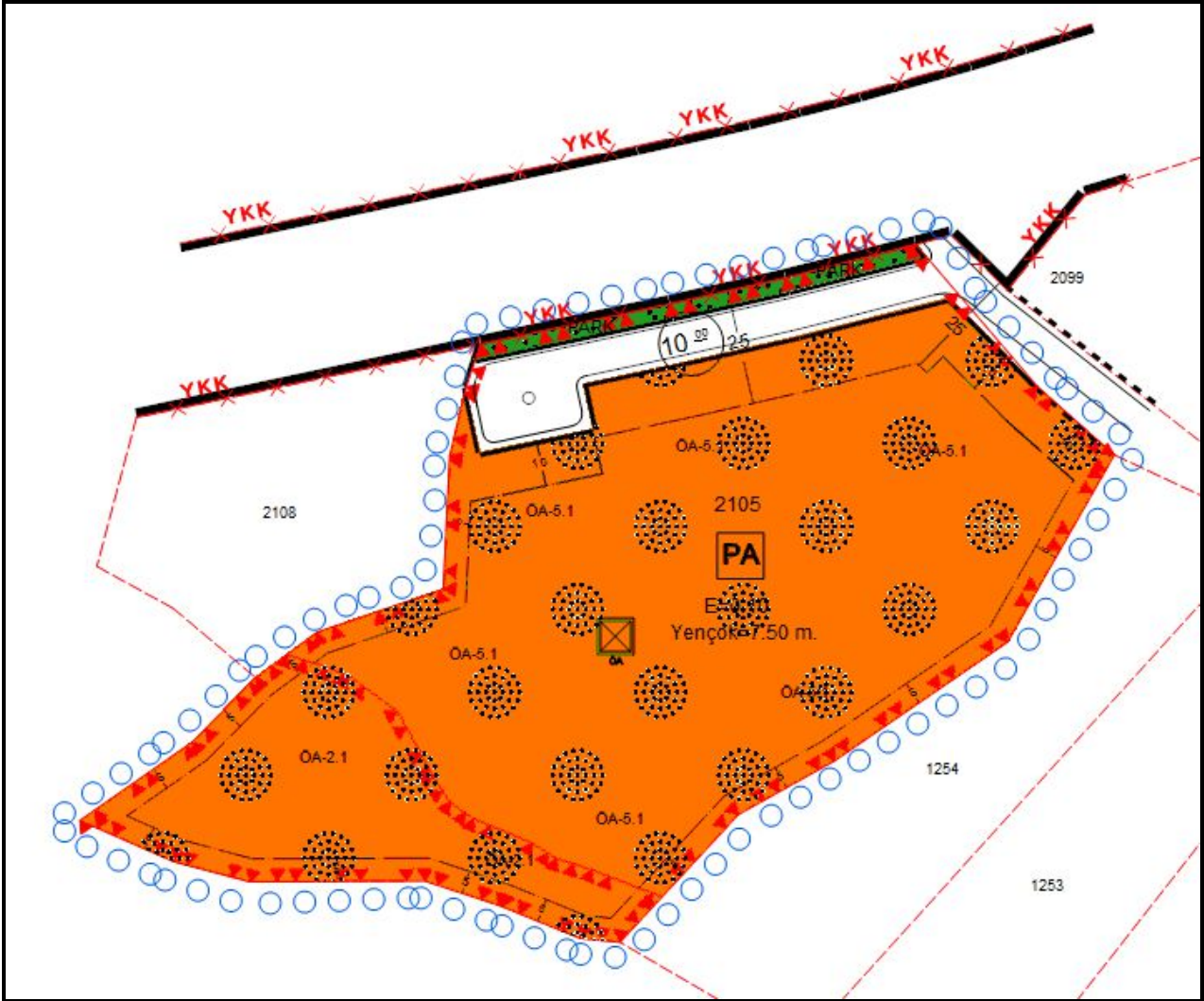
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Kemallı köyü, Değirmencivarı mevkii, 2105 parselde ait 17 327,69 m2 lik alanı kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

- ✓ Planlama alanını oluşturan 2105 parsel için Pansiyon (Eko turizm) Alanı fonksiyonu tanımlanmış, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 24.08.2017 tarih, E.278115 sayılı yazı ekinde belirtilen Karayolu Kamulaştırma Sınırı plana aktarılmıştır. Alanın kuzeyinde karayoluna paralel 10 metrelik taşıt yolu ve bu yol ile karayolu kamulaştırma sınırı arasında kalan kısımda Park Alanı oluşturulmuş, parselin doğusunda bulunan kadastro yolu da parsel içinden terk alınacak şekilde genişletilerek Taşıt Yolu planlanmıştır.
- ✓ “Pansiyon (Eko turizm) Alanı” içerisinde; Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin 8.16 Eko turizm Alanları ile ilgili 8.16.1. maddesinde ve “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” 6. Bölüm Çiftlik Evi-Köy Evi başlıklı 39.maddesinde belirtilen tesisler yer alabilir. Yapılanma koşulları Emsal:0.10

Yençok:7,50 metre (2 kat) olarak belirlenmiştir. Alan içerisinde konut, devremülk vb konut dokunulmazlığı olan yapılar yer alamaz.

- ✓ Yapı yaklaşma mesafeleri; karayolu kamulaştırma sınırından itibaren 25 metre, taşıt yollarından 10 metre, komşu parsellerden 5 metre bırakılmış ve plana işlenmiştir.
- ✓ **20.03.2018** tarihinde “Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü” tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda alanın yerleşime uygunluk durumu ÖA-5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alan ve ÖA-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alan olarak değerlendirilmiş ve **ÖA-2.1** ve **ÖA-5.1** sembolü ile plana aktarılmıştır.

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



- **Arazi Kullanım Tablosu**

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

FONKSİYON	ALAN
<i>PANSİYON (EKO TURİZM) ALANI</i>	15 900,84 M2
<i>PARK ALANI</i>	295,93 M2
<i>YOL ALANI</i>	1 130,92 M2
<i>TOPLAM PLANLAMA ALANI</i>	17 327,69 M2

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” İçerisinde; Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’in 6. Bölüm Çiftlik Evi-Köy Evi başlıklı 39.maddesinde ve 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. Alan İçerisinde Konut, Devre Mülk Vb. Konut Dokunulmazlığı Olan Yapılar Yer Alamaz Ve Kat İrtifakı Kurulamaz.
4. Emsal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden Kesinlikle İnşaata Başlanılmayacaktır.
5. Yapı Yaklaşma Mesafeleri; karayolu kamulaştırma sınırından itibaren 25 metre, alanın doğusunda önerilen taşıt yolundan 10 metre, komşu parsellerden 5 metre olacaktır.
6. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü’nün 12.07.2017 tarih 473266 Sayılı Yazı Ekinde Belirtilen “Tesis Yeri Tespit Raporunda” Belirtilen Hususlara Uyulacaktır. Buna göre;

- ✓ Su İhtiyacının Yer Altı Suyundan Sağlanması Halinde, 167 Sayılı Yasa Uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan İzin Alınacak,
 - ✓ Atık Suların Çözümünde 31 Aralık 2004 Tarih 25687 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacak Ve Arıtılmış Olsa Dahı Suların; Drenaj, Sulama, Tahliye Kanalları Veya Islah Edilmiş Dere Yataklarına Deşarjı Gerektiği Durumda, DSİ'YE Müracaatta Bulunulacaktır.
7. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 17.05.2017 Tarih E.3994 Sayılı Yazılarında ÇED Ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü Görüşünde Belirtildiği Üzere; Planlanan Tesisin Oda Sayısının 100 Oda Ve Üzeri Olması Halinde Proje Tanıtım Dosyası Hazırlanarak İl Müdürlüğüne Başvuruda Bulunulacak, Oda Sayısının 100'den Az Olması Halinde Proje ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışında Değerlendirilecektir.
8. Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü 24.08.2017 Tarih, E.278115 sayılı yazılarına istinaden;
- ✓ Kurulmak istenen tesise ait belgeler ile idarenin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmeyecek ve inşaaata başlanılmayacak,
 - ✓ 06.01.1998 gün ve 23222 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen yaklaşma mesafesi şartları ve ilgili diğer hükümlere uyulacak,
 - ✓ Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesislerden karayoluna bağlantı yapılmak istenmesi halinde yolu yapan ve bakım altında tutan kuruluştan Geçiş Yolu İzin Belgesi alınacak, 17. Maddede belirtilen kavşak mesafesi, 18. Maddede belirtilen görüş mesafesi, 19. Maddedeki görüş üçgeni, 26. Maddedeki karayolu kamulaştırma sınırından itibaren yapıların yapı yaklaşma (çekme) mesafeleri şartlarına uyulacak, 21. Maddede belirtilen cephe genişliği ve geçiş yollarına uygun biçimde adalar düzenlenecek, bağlantı yolları yönetmelikte belirtilen diğer şartlara uygun olarak tesis edilecek
 - ✓ Karayolundan kaynaklanan gürültü kirliliği dikkate alınarak Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre gürültü azaltıcı önlemler alınacaktır.
9. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.05.2017 tarih 1257 sayılı yazılarına istinaden; Planlama Alanı İçinde 2863 Sayılı Yasanın 4.Maddesi Kapsamında İleride Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanması Durumunda Çalışmalar Durdurularak En Yakın Mülki Amirliğe Veya Müze Müdürlüğüne Haber Verilecektir.
10. 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.
11. 25.8.1988 Tarihli Ve 19910 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren “Sığınak Yönetmeliği” Ve İlgili Hükümleri Aynen Geçerlidir.
12. 01.07.1993 Tarih 21624 sayılı Resmî Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren “Otopark Yönetmeliği” Hükümleri 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.** Planlama Alanına İlişkin Olarak **20.03.2018** Tarihinde Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğüne Onaylı “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
- 17.** Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümleri Geçerli Olacaktır.