



**ÇANAKKALE İLİ, BAYRAMİÇ İLÇESİ  
KAYKILAR KÖYÜ, BELEN MEVKİİ  
101 ADA, 15 PARSELE 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>
• Planlama Alanının 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 .....	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 .....	7
• DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü .....	8
• 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>10</b>
• Depremsellik Durumu .....	10
• İklim.....	10
• Rüzgâr.....	10
• Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları .....	10
• Toprak kabiliyeti .....	10
• Eş Yükselti ve Eğim Analizi .....	10
• 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
<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 .....	13
<b>7. PLAN NOTLARI.....</b>	<b>14</b>

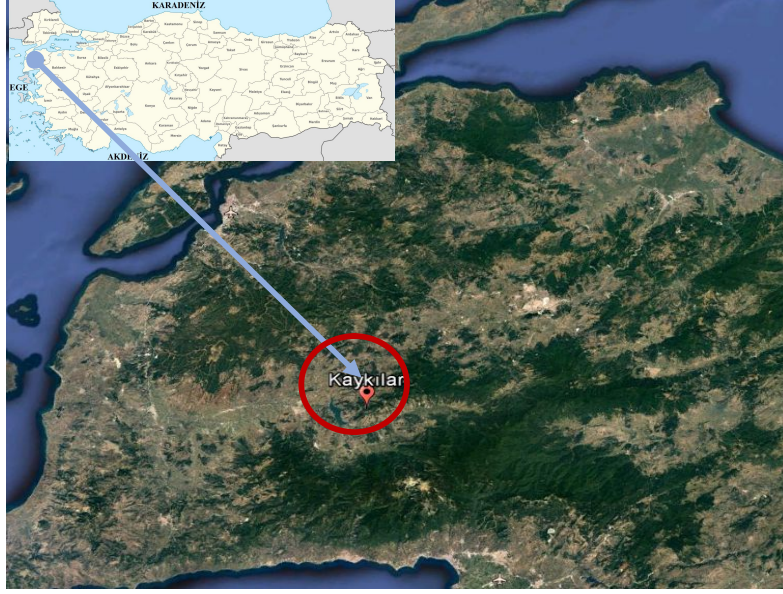
## Görseller

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

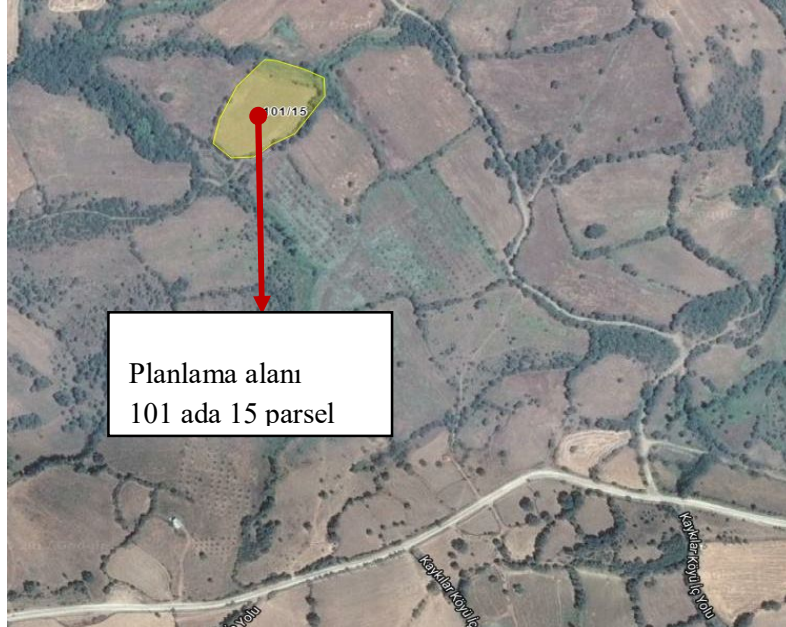
## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- **Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri**

Planlama alanı; Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Kaykılar köyü, Belen mevki, 101 ada, 15 parselde yer almaktadır. Kaykılar köyü Çanakkale merkeze yaklaşık 43,5 km uzaklıktadır. Planlama alanı ise Kaykılar köyünün yaklaşık 1,3 km kuzeybatısında yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama alanının ülke ve bölge içindeki yeri

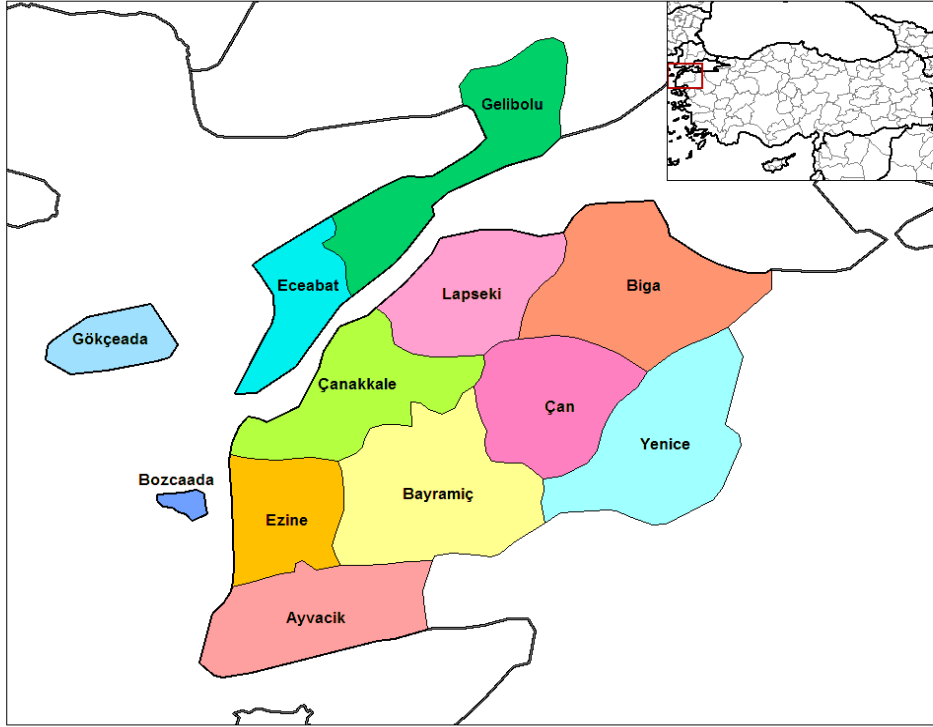


Görsel 2: Planlama alanı yakın uydu görüntüsü

- **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, Kaykılar köyü, Belen mevki 101 ada 15 parsel Çanakkale İl Özel İdaresi yetki alanı dahilinde kalmaktadır.



Görsel 3:Çanakkale İlçe Haritası

## 2. PLAN HİYERARŞİSİ

- **Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları**

Planlama alanının 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 “Tarım Alanı” kullanımında kalmakta, aynı zamanda “İçme ve Kullanma Suyu Koruma Alanı” sınırları dahilinde görülmektedir.

Çevre Düzeni Planı, Plan hükümlerinin **8.20 “Tarım Alanları”** başlığı altında bulunan **8.20.1.3** maddesinde **“Tarım Alanlarına”** ilişkin;

*“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”.*

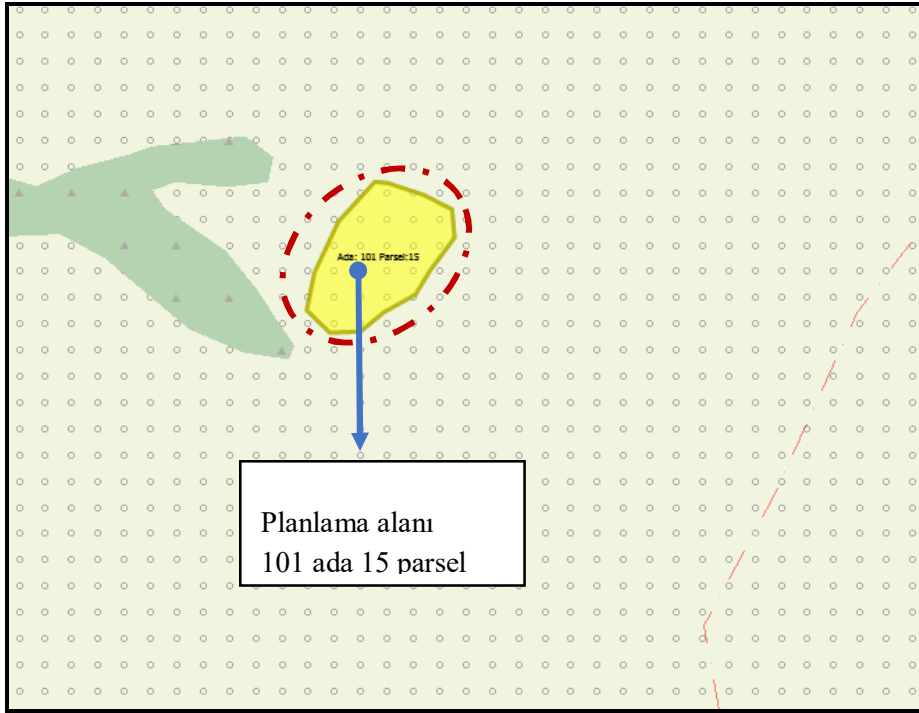
**“İçme ve Kullanma Suları”** ile ilgili; **Genel Hükümler 7.33 Maddesinde;**

*“İçme Ve Kullanma Suyu Kaynağı Olarak Belirlenmiş Alanlarda “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” Hükümleri Geçerli Olup İçme Ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları İçinde Kalan Tüm Kentsel Ve Kırsal Yerleşmelerin Altyapıları Öncelikle Ele Alınıp İyileştirilecektir. Bu Alanlarda Yapılacak Uygulamalarda T.C. Orman Ve Su İşleri Bakanlığı Ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nün Görüşü Alınacaktır”.*

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

**“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 bulunmaktadır.



**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**

*08.08.2017 tarih, E.6844 sayılı yazı*

- ✓ **Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede ilimiz, Bayramiç ilçesi, Kaykılar köyü 101 ada 15 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın üzerinde 2863 sayılı yasanın tabiat varlıkları hükümleri doğrultusunda herhangi bir doğal sit kaydına rastlanılmamış olup bu bağlamda Şube Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.
- ✓ **İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Yapılan incelemede söz konusu parselin Bakanlığımızca 05.06.2015 tarihinde onaylanan “Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve “Tarım Alanı” gösteriminde ve “İçme ve Kullanma Suyu Koruma Alanı” içerisinde kaldığı görülmektedir. Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin 7.33 maddesinde de belirtildiği üzere “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine göre işlem yapılması 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 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 kapsamında değerlendirilmektedir.
- ✓ **Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** bahse konu taşınmazların Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinde belirtilen koruma alanlarından hangisinde olduğunun belirlenmesi için İl Müdürlüğümüz 06.07.2017 tarih ve E.5837 sayılı yazısı ile DSİ 252. Şube Müdürlüğüne görüş sorulmuş olup, söz konusu şube görüşümüz DSİ 252. Şube Müdürlüğünün görüşünden sonra verilecektir.

*15.08.2017 tarih, E.7132 sayılı yazı*

DSİ 252. Şube Müdürlüğü’nün 31.07.2017 tarih ve 520510 sayılı görüşünde, bahse konu alanın DSİ Bayramiç Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanı içerisinde kaldığı belirtilmiş olup, söz konusu faaliyetin Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği 20 (a) bendinde yer almaması sebebiyle ilimiz, Bayramiç ilçesi, Kaykılar köyü, 101 ada 15 numaralı parsel içerisinde planlanan Eko turizm amaçlı imar planı çalışmalarının yapılmasında 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Yönetmeliklerine uymak kaydıyla Şube Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

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

*01.12.2017 tarih E.3058849 sayılı yazı*

Bahse konu Bayramiç ilçesi, Kaykılar, Belen mevki 101 ada 15 parsel numaralı 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 Eko Turizm amacıyla tarım dışı olarak kullanma talebi uygun görülmüştür.

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

*30.06.2017 tarih, 2941 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, 1962 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 en geç 3 gün içerisinde en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne, bilgi verilmesi kaydıyla Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Kaykılar köyü, Belen mevkiinde özel mülkiyet adına kayıtlı 101 ada 15 parseldeki taşınmazda 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.9484 sayılı yazı*

Bahse konu parselin Müdürlüğümüz yol ağına cephesi bulunmamaktadır.



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

*13.10.2017 tarih, 705056 sayılı yazı*

- **13.09.2017 Etüt Tarihli Tesis Yeri Tespit Raporu**

- ✓ ***Taşınmazın Sulama Projesi İçinde Olup Olmadığı:*** Söz konusu taşınmaz DSİ sulama projeleri içerisinde yer almamaktadır. Taşınmazın içme ve kullanma suyu temini amaçlı DSİ Bayramiç Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanı sınırından itibaren 3 km genişliğindeki uzun mesafeli koruma alanı içerisinde kaldığı 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. Maddesi kapsamında bu yönetmeliği yürütmekle görevli kurum tarafından değerlendirilmelidir.
- ✓ ***Taşınmazın Bulunduğu Yerde Taşkın Sorunu Olup Olmadığı:*** Söz konusu taşınmazın kuzeydoğu ve güneybatı yönündeki sınırından dere yatağı geçmektedir. İleriki yıllarda yapılması muhtemel dere ıslah çalışmaları ile buna bağlı olarak bakım ve işletme çalışmalarını engellememesi bakımından taşınmazın her iki sınırında dere şevinin zemini kestiği noktadan itibaren en az 8,00 metre boşluk bırakılarak bu alanda kesinlikle yapı yapılmamalı ve faaliyet sahibince dere yataklarının kesitinin daraltılmaması, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmaması ve muhtemel taşkınlara karşı gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.
- ✓ ***Taşınmazların Bulunduğu Yerde Yer Altı Suyu Durumu:*** Taşınmazın bulunduğu yerde yer altı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacı yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınması gerekmektedir.
- ✓ ***Atık Suların Nasıl Çözümüneceği:*** 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 deşarji gerektiği durumda kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir.

- **Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü**

*28.07.2017 tarih, E.1588717 sayılı yazı*

**İNCELEME:** Parselin tamamının orman sayılmayan kısım içerisinde kaldığı, 6831 sayılı Orman Kanunu ve bu kanun çerçevesinde mevcut ormancılık mevzuatı açısından Eko turizm 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, Kaykılar köyü, 101 ada 15 nolu parselde yürürlükte olan ormancılık mevzuatı yönünden Eko Turizm amaçlı İmar Planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılarak iş bu İnceleme Raporu tarafımızdan düzenlenmiştir.

- **UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği**

*17.07.2017 tarih, 28787 sayılı yazı*

Bahse konu olan taşınmaz için 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 **13.02.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler bölümünde alanın genel jeolojik özellikleri ve yerleşime uygunluk durumu aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

- ✓ Yapının yapılacağı alanda hâkim eğim %0-10 aralığında değişmektedir. Genel eğim yönü KD dan GB ya doğru azalmaktadır.
- ✓ Çalışma alanında açılan sondaj kuyularında yer altı suyuna rastlanılmamıştır.
- ✓ Çalışma alanında su baskını, çökme, göçme, krip ve kaya düşmesi gibi doğal afet riski yoktur.
- ✓ Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve jeofizik çalışmalar sonucunda birimlerin genel jeoteknik değerlendirmesi, eğim, jeolojik özellikler göz önüne alınarak çalışma alanının yerleşime uygunluğu değerlendirilmiştir. Çalışma alanı **Uygun Alan (UA-2: Kaya Ortamlar)** olarak değerlendirilmiştir.
- ✓ 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, Kaykılar Köyü'nde 101 ada 15 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, 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, 252. Şube Müdürlüğü'nün 13.10.2017 tarih 705056 sayılı yazı ekinde belirtilen “Tesis Yeri Tespit Raporunda; Taşınmazın, DSİ sulama projesi içerisinde yer almadığı, DSİ Bayramiç Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanı sınırından itibaren 3 km genişliğindeki uzun mesafeli koruma alanı içerisinde kaldığı belirtilmektedir.

### • Toprak kabiliyeti

Plan teklifine konu olan alan ve yakın çevresi üst ölçekli planlar içerisinde “Tarım Alanı” olarak görülmektedir.

### • Eş Yükselti ve Eğim Analizi

Yapının yapılacağı alanda hâkim eğim %0-10 aralığında değişmektedir. Genel eğim yönü KD dan 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**

Planlama alanının kadastro yollarına 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, 252.Şube Müdürlüğü'nün 13.10.2017 tarih 705056 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 yayımlanan ‘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 26.01.2018 tarihinde onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 1 adet I17A15C4D hâlihazır paftasında kalmaktadır.

- **Mülkiyet Yapısı**

“Pansiyon (Eko turizm) Alanı” amaçlı imar planına konu alan, tapuda Ömer Faruk YETKİN adına tescilli Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Kaykılar köyü, Belen mevki, 101 ada 15 parselde kayıtlı, 5 996,00 m2 yüz ölçümlüdür.

## 6. PLAN TEKLİFİ

### • Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Kaykılar köyü, Belen mevki, 101 ada 15 parsel 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, Kaykılar köyü, Belen mevki, 101 ada 15 parsel için 5 996,00 m<sup>2</sup> lik alanı kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

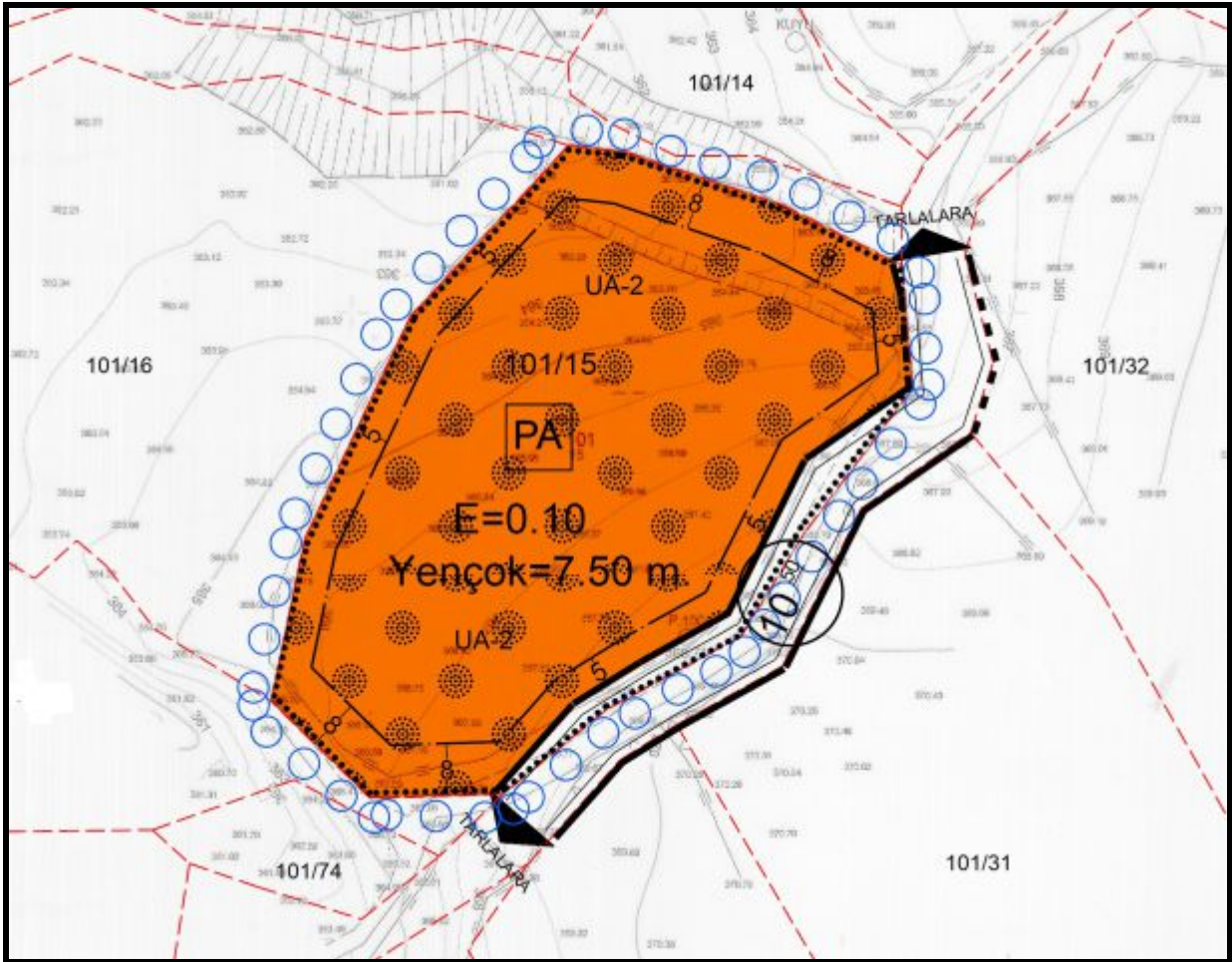
- ✓ Planlama alanını oluşturan 101 ada, 15 parsel için Pansiyon (Eko turizm) alanı fonksiyonu tanımlanmış, alanın güney doğu sınırındaki kadastro yolu parsel içerisinden terk alınacak şekilde genişletilerek 10,5 metrelik taşıt yolu oluşturulmuştur.
- ✓ “Pansiyon Alanı” olarak tanımlı alan içerisinde; 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı’nın “Eko Turizm Alanları” ile ilgili 8.16.1 plan hükmü kapsamında belirtilen tesisler yer alabilecektir. Yapılma koşulları Emsal:0,10 Yençok:7.50 mt (2 Kat), olarak belirlenmiştir.
- ✓ Yapı yaklaşma mesafeleri; yol ve komşu parsellerden 5 metre, alanın kuzeydoğusunda ve güneybatısında bulunan dere yataklarından 8 metre bırakılmış ve imar planına işlenmiştir.
- ✓ Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 13.02.2018 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda alanın yerleşime uygunluk durumu **Uygun Alan (Kaya Ortamlar)** olarak değerlendirilmiş, UA-2 sembolü ile plana aktarılmıştır.

- **Arazi Kullanım Tablosu**

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

“Planlama Alanı”	“Pansiyon Alanı”	“Yol Alanı”
5 996,00 m <sup>2</sup>	5 843,17 m <sup>2</sup>	152,83 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 İçerisinde; 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nın "Eko Turizm Alanları" ile ilgili 8.16.1 plan hükmü kapsamında belirtilen tesisler yer alabilecektir. Yapılanma koşulları Emsal:0,10 Yençok:7.50 mt (2 Kat), olacaktır.
4. Emsal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Terki Vb. işlemler tamamlanmadan inşaat uygulamasına geçilemez.
5. Yapı Yaklaşma Mesafeleri; yol ve komşu parsellerden 5 metre, alanın kuzeydoğusunda ve güneybatısında bulunan dere yataklarından 8 metre olacaktır.
6. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 08.08.2017 Tarih E.6844 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.
7. Çanakkale Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 01.12.2017 tarih E.3058849 sayılı yazıları gereği; Proje Alanının Çevresinde Yapılan Tarımsal Faaliyetlere Zarar Verilmemesi İçin Gereken Tüm Tedbirler Alınacaktır.
8. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26.07.2017 tarih 1962 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.
9. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü'nün 13.10.2017 tarih 705056 sayılı yazıları ekinde yer alan Tesis Yeri Tespit Raporunda belirtildiği üzere;
  - ✓ Söz konusu taşınmazın kuzeydoğu ve güneybatı sınırından geçen dere yatakları ile ilgili; İleriki yıllarda yapılması muhtemel dere ıslah çalışmaları ile buna bağlı olarak bakım ve işletme çalışmalarını engellememesi bakımından taşınmazın her iki sınırında dere şevinin zemini kestiği noktadan itibaren en az 8,00 metre boşluk bırakılacak, bu alanda kesinlikle yapı yapılmayacak ve faaliyet sahibince dere yataklarının kesiti daraltılmayacak, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmayıp ve muhtemel 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.
10. Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü 28.07.2017 tarih E.1588717 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.

- 11.** 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.
- 12.** 01.07.1993 Tarih 21624 sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Otopark Yönetmeliği” Hükümleri Geçerlidir.
- 13.** 25.8.1988 Tarihli ve 19910 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Sığınak Yönetmeliği” ve İlgili Hükümlerine Uyulacaktır.
- 14.** 02.04.2015 Tarih 29314 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Atık Yönetimi Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 15.** 10.08.2005 Tarih 25902 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “İş Yeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 16.** 19.12.2007 Tarih Ve 26735 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren 7126 Sayılı Sivil Savunma Kanununun Ek 9.Maddesine Göre “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 17.** Planlama Alanına İlişkin Olarak **13.02.2018** Tarihinde Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından Onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
- 18.** Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.