



ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ
ŞAHİNLİ KÖYÜ, KÖYÇİVARI MEVKİİ 838 PARSEL,
KÖY SINIRI İÇİNDE KALAN KISIMDA “GELİŞME KONUT ALANI”
KÖY SINIRI DIŞINDA KALAN KISIMDA
“PANSİYON (EKOTURİZM) ALANI” AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

Hüseyin UZUN
Şehir Plancısı

..../..../**2018 tarih** ve Sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onanan Çanakkale ili, Lâpseki ilçesi, Şahinli köyü, Köycivarı mevkiinde 1/1000 ölçekli “**Eko Turizm+Konut Alanı**” amaçlı Uygulama İmar Planı EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR.
Açıklama Raporu **18** sayfadır.

2018

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
• Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	3
• Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	4
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	8
• Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	8
• DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü	8
• Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şefliği	9
• Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü.....	9
• UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği	10
• BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü	10
4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR.....	10
• İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	10
5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	12
• Depressellik Durumu	12
• İklim.....	12
• Rüzgâr	13
• Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları	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
• Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı.....	14
• Plan Kararları	14
• Arazi Kullanım Tablosu	15
• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	16
7. PLAN NOTLARI.....	17

Görseller

Görsel 1: Planlama alanının ülke ve bölge içindeki yeri	3
Görsel 2: Planlama alanı yakın uydu görüntüsü	4
Görsel 3:Çanakkale İlçe Haritası	5
Görsel 4:Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.....	6

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Proje alanı; Çanakkale ili, Lapseki ilçesi, Şahinli köyü, Köy Civarı mevki, 838 parselde yer almaktadır. Şahinli köyü Çanakkale merkeze yaklaşık 32 km uzaklıktadır. Çalışma alanı Şahinli köyünün yaklaşık 225 metre güneybatısında bulunmakta, bir kısmı Köy Yerleşik Alanı Sınırı içinde yer almaktadır. Plan kapsamında alanın köy sınırı içinde kalan bölümü “Konut” amaçlı, köy sınırı dışında kalan bölümü ise “Eko turizm” amaçlı değerlendirilmek istenmektedir.



Görsel 1: Planlama alanının ülke ve bölge içindeki yeri



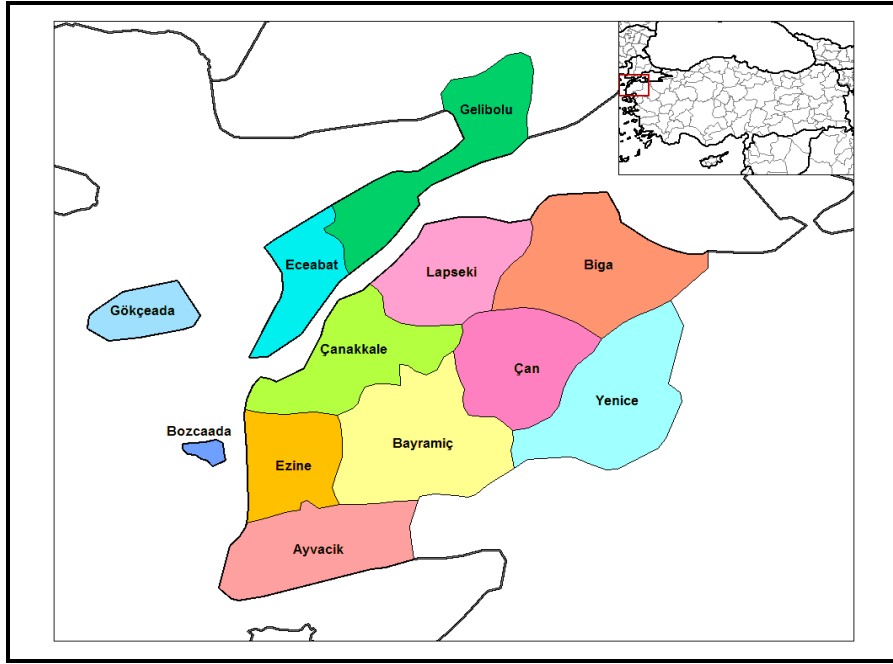
Görsel 2: Planlama alanı yakın uydu görüntüsü

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

Planlama alanının içinde yer aldığı Lapseki ilçesi, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Doğusunda Biga ilçesi, kuzeyinde Çan ilçesi, batısında Çanakkale ili, güneyinde ise Çanakkale Boğazı ile çevrilmiştir. Boğazın karşı kıyısında Gelibolu İlçesi bulunmaktadır. Yüzölçümü 955 km²'dir.

2011 yılında yapılan "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" sonuçlarına göre ilçenin toplam nüfusu 26.365'tir. Bu nüfusun %63,6'sı belediye sınırları içinde %36,4'ü köylerde oturmaktadır. Nüfus yoğunluğu %58 civarında olup, ilçe nüfusunun Çanakkale ili nüfusundaki payı %5'tir.

Plan teklifine konu Çanakkale ili, Lapseki ilçesi, Şahinli köyü, Köy Civarı mevki, 838 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 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. Plana konu 838 parsel, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanı” kullanımında kalmakta, kısmen Şahinli Köy Sınırı içinde bulunmaktadır. Söz konusu alanın Köy Sınırı içinde kalan kısmı Konut, Köy Sınırı dışında kalan kısmı Eko Turizm amaçlı planlanacaktır.

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

8.20.1 “Tarım Alanları” Başlığı Altında Bulunan Madde 8.20.1.3 de; “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”.

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 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

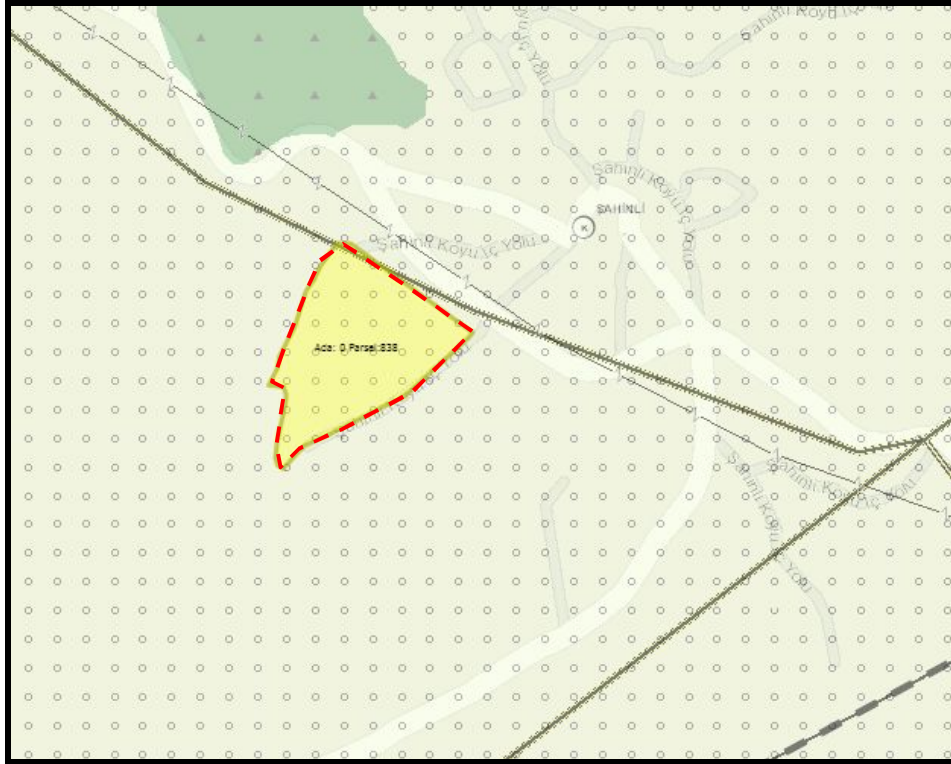
Ürünlerin Satış Üniteleri Yer Alabilir. Geleneksel Mimarinin Ve Doğal Yapının Korunması Esastır. Yerel Kaynakların Kullanımı Sağlanacaktır. Bu Kapsamdaki Uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

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.”

8.2 Kırsal Yerleşik Alanlar Başlığı Altında;

8.2.3 Kırsal Yerleşik Alanlarda, Konut, Tarımsal Amaçlı Yapılar, Turizm Tesisleri, Ticaret Üniteleri, Kamu Hizmetine Yönelik Yapılar, Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları, Açık Ve Yeşil Alanlar Yer Alabilir.

8.2.5 Konut, Tarımsal Amaçlı Yapılar İle Turizm Tesislerinde Yapılanma Koşulları: Bina Yüksekliği=6,50 M. (2 Kat) Emsal=0,50'dir. İfadeleri yer almaktadır.



Görsel 4: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki 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**

16.10.2017 tarih, E.8731 sayılı yazı

- ✓ **Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Söz konusu taşınmazla ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda bahsi geçen taşınmazın herhangi bir doğal sit alanında kalmadığı anlaşılmış olup söz konusu talebe ilişkin tarafımızca yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.
- ✓ **İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü:** 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu gereğince Belediye ve Mücavir Alan sınırları dışındaki iş ve işlemler İl Özel İdaresi tarafından yürütülmekte olup, ilgi yazıda belirtilen talebin Bakanlığımızca 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri doğrultusunda kurumunuza 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 100 oda ve üzeri turizm konaklama tesisleri yer almaktadır. Bu nedenle planlanan tesisin oda sayısının 100 oda ve üzerinde olması halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğümüze başvuruda bulunulması, oda sayısının 100'den az olması halinde projenin ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmektedir.
- ✓ **Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** İlgide kayıtlı yazı gereği; Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 17, 18, 19, 20. Maddelerinde tanımlanan alanlar ve Hava Kalitesi Değerlendirme Ve Yönetimi Yönetmeliğinde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapılmış olup, ilgi yazıda bahsi geçen parselde köy yerleşik alanı sınırları içinde konut alanı amaçlı, köy yerleşik alanı dışında kalan kısımda ise turizm alanı amaçlı imar planı yapılmasında 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Yönetmeliklerine uyulmak kaydıyla şube müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

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

01.03.2018 tarih, E.636726 sayılı yazı

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; çevresinde yer alan tarımsal faaliyetlere zarar verilmemesi için gerekli tedbirlerin alınması şartıyla söz konusu taşınmazın köy yerleşik alanı sınırları içinde kalan kısımda konut alanı amaçlı, köy yerleşik alanı sınırları dışında kalan kısımda turizm alanı (eko turizm) amacıyla tarım dışı olarak kullanma talebi uygun görülmüştür.

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

29.09.2017 tarih, 4295 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**

13.10.2017 tarih, 2651 sayılı yazı

Müdürlüğümüz uzmanlarınca, müdürlüğümüz arşivinde ve yerinde yapılan incelemeler sonrasında hazırlanan teknik raporda, bahse konu parsel ile ilgili kültür varlığı açısından Kurullarca onaylı herhangi bir sit veya tescil kaydı bulunmadığı ve yapılan yüzey araştırmasında herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı belirtilmiştir. Bu bağlamda 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, Lapseki ilçesi, Şahinli köyü, Köy Civarı mevkiinde özel mülkiyete kayıtlı 838 parsel numaralı taşınmazda köy yerleşik alanı sınırları içinde kalan kısmında konut alanı amaçlı, köy yerleşik alanı dışında kalan kısmında turizm alanı (Eko Turizm) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

23.11.2017 tarih, 816744 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 herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almamaktadır. Ancak söz konusu parselin güneydoğu sınırından havzası parselin güneybatısındaki uç kısmından başlayan ve aynı zamanda yol olarak kullanılan dere yatağı geçmektedir. Söz konusu dere yatağı parselin alt kısmındaki yoldan menfezle geçip köy yerleşim alanından devam ederek Tuzlusu deresine bağlanmaktadır. Bu sebeple ileriki yıllarda yapılması muhtemel dere ıslah çalışmaları ile buna bağlı olarak bakım ve işletme çalışmalarını engellememesi bakımından taşınmazın dereye komşu sınırından itibaren en az 10 metre boşluk bırakılarak bu alanda kesinlikle yapı yapılmamalı ve faaliyet sahibince dere yatak kesitinin daraltılmaması, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmaması ve muhtemel taşkınlara karşı gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu parselin eğimli bir yapıya sahip olması nedeniyle oluşan yamaç suları faaliyet sahibince gerekli önlemler alınarak uygun şekilde mansaba iletilmelidir.

- ✓ **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 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.

- **Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şefliği**

31.10.2017 tarih, E.2301511 sayılı yazı

Çanakkale ili, Lâpseki ilçesi, Şahinli köyü, Köy Civarı mevkiinde bulunan 838 parsel sayılı taşınmaz orman sayılmayan yerlerden olup, Turizm Alanı (Eko Turizm) amaçlı imar planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

- **Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü**

04.12.2017 tarih, E.406694 sayılı yazı

Bahse konu yer idaremiz 14. Bölge Müdürlüğü yol ağında yer alan Lâpseki-Şahinli Ayr. Yolu güzergahında Km: 8+250 de yer almaktadır. İlgili güzergahtaki söz konusu parsel kamulaştırma sınırını gösterir plan örneği yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılacak olan nazım ve uygulama imar planının bu kıstasları göz önünde bulundurularak yönetmelik hükümlerine uyulması ve bölgede genel olarak stabilize problemlerinin yaşanması nedeniyle yapılacak kazı ve dolgu işlemlerinde yol stabilitesini tehlikeye atmayacak şekilde önlemler alınarak çalışması şartıyla söz konusu yerde 1/5000 nazım ve 1/1000 uygulama imar planı hazırlanmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak; kuruluşumuza ait Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte kurulmak istenen tesise ait belgeler ile idaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaat başlanılmaması gerekmektedir.

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 yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen yaklaşma mesafesi şartları ve ilgili diğer hükümlere uyulması
- 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.

- **UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği**

10.10.2017 tarih, 40758 sayılı yazı

Parselin kapsadığı alan içerisinde şirketimiz sorumluluğunda bulunan enerji nakil hattının geçmediği tespit edilmiştir. Söz konusu alanda trafo yeri bırakılması kaydı ile konut amaçlı imar planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

- **BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü**

31.10.2017 tarih, E.1763427/44484 sayılı yazı

Bahse konu çalışma alanında yer altı ve yer üstü tesisimiz bulunmamakta olup, hazırlanacak imar planlarında kurumumuzca bir sakınca yoktur.

4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR

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

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **09.05.2018** 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, %10-20, %20-30 aralığında değişmektedir.
- ✓ Çalışma alanında açılan sondaj kuyularında SK-1 nolu sondaj kuyusunda 8,00 metrede, SK-2 nolu sondaj kuyusunda 3,00 metrede, SK-3 nolu sondaj kuyusunda 12,00 metrede, SK-4 nolu sondaj kuyusunda 7,50 metrede yer altı suyuna rastlanılmış, SK-5 nolu sondaj kuyusunda yer altı suyuna rastlanılmamıştır.
- ✓ Çalışma alanında doğal haliyle, 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 *ÖA-5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alan*, *ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alan* ve *ÖA-3: Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alan* olarak 3 grupta 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 oturtulmalı veya farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Ayrıca alanda dolgu bulunması halinde dolgu malzeme hafredilmelidir.
- Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve ilgili kamu kurumu kontrolünde yapılması gerekmektedir.
- Yapılaşma öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır
- 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 palyelendirme (basamaklandırma) ve istinat yapıları içeren mühendislik önlemleri belirlenmelidir. İnceleme alanında yapılan kazılar sonucunda oluşacak şevler tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

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 palyelendirme ve istinat yapıları içeren mühendislik önlemleri belirlenmelidir. İnceleme alanında yapılan kazılar sonucunda oluşacak şevler açıkta bırakılmadan 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.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında şev üstüne gelecek ilave yükün doğal ve yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan güvenli mesafenin belirlenmesi, şevin Jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, Jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerin uygulanması gerekmektedir.

- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve komşu parselde güvenlik sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve ilgili kamu kurumu kontrolünde yapılması gerekmektedir.

ÖA-3: Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlarda;

- İlgili kurumun saptadığı dere yatağı alanının sınırından itibaren DSİ kurum görüşü doğrultusunda gerekli mesafeler içerisinde yapılaşmanın yapılmaması gerekmektedir.
 - Dere yataklarının kesitinin daraltılmaması, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmaması ve olası taşkınlarla karşı gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir
- ✓ 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 Çanakkale ili, Lâpseki ilçesi, Şahinli köyünde 0 ada 838 parsel alanının 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, Lâpseki ilçesi, Şahinli köyü 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

• **İklim**

Çanakkale ili, Lâpseki 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 23.11.2017 tarih 816744 sayılı yazı ekinde belirtilen "Tesis Yeri Tespit Raporunda; planlama alanının herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almadığı, ancak söz konusu parselin güneydoğu sınırından havzası parselin güneybatısındaki uç kısımdan başlayan ve aynı zamanda yol olarak kullanılan dere yatağı geçtiği belirtilmiştir.

- **Eş Yükselti ve Eğim Analizi**

Yapının yapılacağı alanda hâkim eğim %0-10, %10-20, %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**

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 23.11.2017 tarih 816744 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 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulması 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 bulunulması gerektiği belirtilmiştir.

Planlama alanında UEDAŞ ve BOTAŞ'A ait herhangi bir enerji iletim hattı veya tesis bulunmamaktadır.

Planlama alanı Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü yol ağında yer alan Lâpseki-Şahinli Ayrımında kalmakta, ulaşılabilirlik açısından herhangi bir problem 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 13.03.2018 tarihinde onaylanan ve ED50/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 2 adet **H17A20C3A-3D** hâlihazır paftalarında kalmaktadır.

- **Mülkiyet Yapısı**

Planlama alanı; tapuda CHN Hamle Makine Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına tescilli, Çanakkale ili, Lâpseki ilçesi, Şahinli köyü, Köy Civarı mevki, 33 078,00 m2 yüzölçümlü, 838 parselde kayıtlıdır.

6. PLAN TEKLİFİ

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

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Lâpseki ilçesi, Şahinli köyü, Köy Civarı mevki, 838 parselde “Eko turizm” ve “Konut” amaçlı kullanılmak istenen alana ilişkin kararların oluşturulması, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında bölgede oluşacak yapılaşmanın sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir şekilde oluşmasına imkân sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

Planlama alanına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığından söz konusu parsel “Pansiyon (Eko turizm) Alanı ve Konut Alanı” olarak değerlendirilememektedir. Bu nedenle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı gereği doğmuştur.

Plan çalışması, “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 Planında;

- ✓ Planlama alanını oluşturan 838 parselin Köy Sınırı içinde kalan kısmında; Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı fonksiyonları tanımlanmış ve 7 metrelik yaya yolları planlanmıştır. Park alanları; alanın güneydoğusundan geçen dere kıyılarında ve konut adaları ile karayolu arasında kalan bölümlerde oluşturulmuştur. Gelişme konut alanlarında yapılanma koşulları Ayrık Nizam-2 kat, TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda oluşacak yapılaşmalarda 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin 8.2 Kırsal Yerleşik Alanlar başlığı altındaki kriterlere uyulacaktır. Konut adalarında 29 adet konut parseli ve her bir

parselde hane halkı büyüklüğü 4 kişi olarak hesaplandığında alan içerisinde 116 kişilik ilave nüfus ortaya çıkmaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde kişi başına 10 m2 yeşil alan bırakılması gerektiğinden alan içerisinde 1 160 m2 yeşil alan ihtiyacı doğmaktadır. Plan onama sınırları dahilinde 2 151,76 m2 lik Park Alanı planlanmış, yeşil alan ihtiyacı fazlasıyla karşılanmıştır. Konut adalarında yapı yaklaşma mesafeleri; yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre olacaktır.

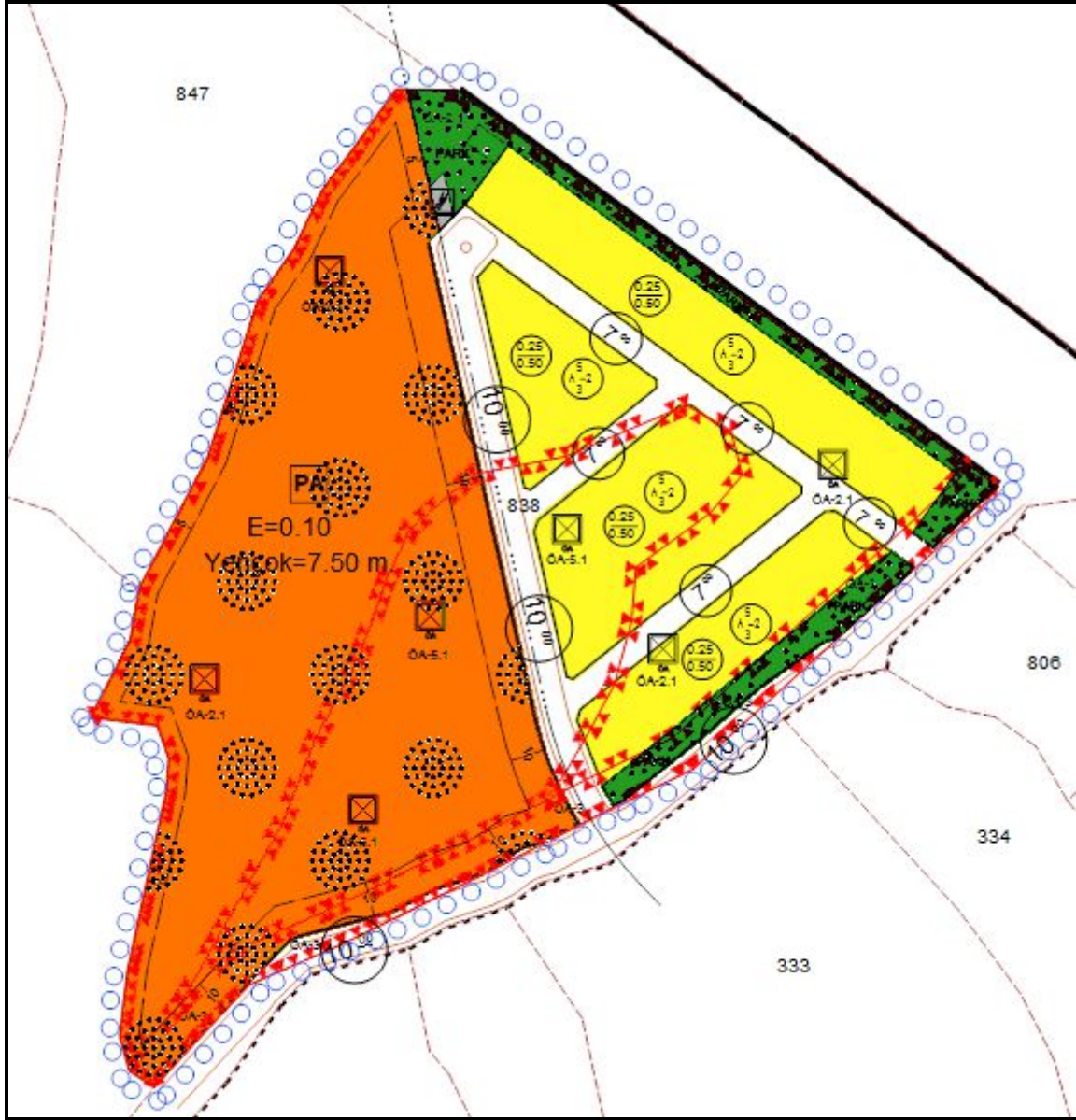
- ✓ 838 parselin Köy Sınırı dışında kalan bölümünde ise “Pansiyon (Eko turizm) Alanı” fonksiyonu tanımlanmıştır. Pansiyon (Eko Turizm) Alanı içerisinde; 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri 8.16 Eko Turizm Alanları başlığı altında belirtilen aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evleri, dağ evleri vb. konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir. Yapılanma koşulları Emsal:0,10 Yençok:7,50 metre (2 Kat) olarak belirlenmiştir. Bu kapsamdaki uygulamalarda, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Alan içerisinde konut, devremülk vb. konut dokunulmazlığı olan yapılar yer alamaz, kat irtifakı kurulamaz. Alanın ifraz edilmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 5 000 m2 olacaktır. Yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 10 metre komşu parsellerden 5 metre bırakılmış ve plana işlenmiştir.
- ✓ Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 09.05.2018 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının yerleşime uygunluk durumu ÖA-5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alan, ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alan ve ÖA-3: Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alan olarak 3 kategoride değerlendirilmiş ve **ÖA-5.1, ÖA-2.1 ve ÖA-3** sembolü ile plana aktarılmıştır.

- **Arazi Kullanım Tablosu**

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

GELİŞME KONUT ALANI	9 143,12 M2
PARK ALANI	2 151,76 M2
PANSİYON (EKO TURİZM) ALANI	17 720,19 M2
TRAFİK ALANI	61,62 M2
YOL ALANI	4 001,31 M2
TOPLAM PLANLAMA ALANI	33 078,00 M2

• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



7. PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

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. 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.
4. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
5. 01.07.1993 tarih 21624 sayılı Resmî Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren “Otopark Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
6. 25.8.1988 Tarihli ve 19910 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren “Sığınak Yönetmeliği” ve İlgili Hükümleri Aynen Geçerlidir.
7. 02.04.2015 Tarih 29314 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Atık Yönetimi Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
8. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **09.05.2018** tarihinde Onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Aynen Uyulacaktır.
9. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
10. Emsal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden İnşaat Uygulamasına Geçilemez.
11. UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği'nin 10.10.2017 tarih 40758 sayılı yazıları gereği, alan içerisinde Trafo Yeri bırakılacaktır.
12. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü'nün 23.11.2017 Tarih Ve 816744 Sayılı Yazılarında Belirtildiği Üzere;
 - ✓ Su İhtiyacının Yer Altı Suyundan Sağlanması Halinde, 167 Sayılı Yasa Uyarınca Dsi Kuruluşu'ndan İzin Alınacak,
 - ✓ Atık Suların Çözümünde; 31 Aralık 2004 Tarih 25687 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacak,
 - ✓ Arıtılmış Olsa Dahi Atık Suların İdarece İnşa Edilerek İşletmeye Açılmış Sulama, Drenaj, Tahliye Kanalları Veya Islah Edilmiş Dere Yataklarına Deşarjı Gerektiği Durumda Kuruluş Tarafından Değerlendirilmek Üzere Ayrıca Müracaatta Bulunulacak
 - ✓ Alanın Güneydoğu Sınırından Geçen Dere İçin İleriki Yıllarda Yapılması Muhtemel Dere Islah Çalışmaları İle Buna Bağlı Olarak Bakım Ve İşletme Çalışmalarını Engellememesi Bakımından Taşınmazın Dereye Komşu Sınırından İtibaren En Az 10 Metre Boşluk Bırakılacak Ve Bu Alanda Kesinlikle Yapı Yapılmayacak Ve Faaliyet Sahibince Dere Yatak

Kesiti Daraltılmayacak, Akış Rejimini Bozacak Şekilde Çalışma Yapılmayacak Ve Muhtemel Taşkınlara Karşı Gerekli Tedbirler Alınacaktır. Ayrıca Söz Konusu Parselin Eğimli Bir Yapıya Sahip Olması Nedeniyle Oluşan Yamaç Suları Faaliyet Sahibince Gerekli Önlemler Alınarak Uygun Şekilde Mansaba İletilecektir.

13. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 13.10.2017 Tarih 2651 Sayılı Yazıları Gereği; 2863 Sayılı Yasanın 4. Maddesi Kapsamında İleride Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Taşınır Taşınmaz Kültür Varlığına Rastlanılması Durumunda Çalışmalar Durdurulacak Ve 3 Gün İçerisinde En Yakın Mülki İdare Amirliğine Veya En Yakın Müze Müdürlüğüne Bilgi Verilecektir.

ÖZEL HÜKÜMLER

Gelişme Konut Alanlarında;

14. Yapılanma koşulları Ayrık Nizam-2 kat, TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 olacak,
15. Bu alanlarda oluşacak yapılaşmalarda 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin 8.2 Kırsal Yerleşik Alanlar başlığı altındaki kriterlere uyulacak,
16. Yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre bırakılacak,
17. Konut adaları içerisinde maksimum 29 parsel ve her parselde bir adet bağımsız bölüm yer alacaktır.

“Pansiyon (Eko Turizm) Alanı” Olarak Tanımlı Alanda;

18. 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri 8.16 Eko Turizm Alanları başlığı altında belirtilen aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evleri, dağ evleri vb. konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilecek
19. Yapılanma koşulları Emsal:0,10 Yençok:7,50 metre (2 Kat) olacak, bu kapsamdaki uygulamalarda, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Alan içerisinde konut, devremülk vb. konut dokunulmazlığı olan yapılar yer alamaz, kat irtifakı kurulamaz. Alanın ifraz edilmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 5 000 m2, minimum cephe şartı 25 metre olacaktır. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10 metre komşu parsellerden 5 metre olacaktır.
20. Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16.10.2017 tarih ve E.8731 sayılı yazılarına istinaden, Planlanan Tesisin Oda Sayısı, 100 Ve Üzeri Olması Halinde Proje Tanıtım Dosyası Hazırlanarak Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne Başvuruda Bulunulacak, Oda Sayısınının 100'den Az Olması Halinde ise Proje ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışında Değerlendirilecektir.
21. 10.08.2005 Tarih 25902 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren “İş Yeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.