



**ÇANAKKALE İLİ, BAYRAMİÇ İLÇESİ
SARIOT KÖYÜ, MEŞELİK MEVKİİ
110 ADA 25 PARSEL VE 113 ADA 3-13 PARSELLERE AİT
“SAĞLIK ODAKLI TATİL KÖYÜ” AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

AÇIKLAMA RAPORU

Hazırlayan

Hüseyin UZUN
Şehir Plancısı

2018

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
• Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	3
• Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	5
2. PLAN HİYERARŞİSİ.....	5
• Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları	5
• Meri Plan Bilgisi	6
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	7
• Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü	7
• Çanakkale Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü	7
• Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	8
• Çanakkale Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü	8
• Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	8
• Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü	9
• DSİ 25. Bölge Müdürlüğü	9
• Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü	10
• UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği	10
• BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	11
4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR.....	11
• İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	11
5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	12
• Depremsellik Durumu	12
• İklim.....	13
• Rüzgâr	13
• Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları	13
• 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	14
• Hâlihazır Harita Bilgisi	14
• Mülkiyet Yapısı	14
6. PLAN TEKLİFİ.....	14
• Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı	14
• Plan Kararları	15
• Arazi Kullanım Tablosu	16
• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	17
7. PLAN NOTLARI.....	17

Görseller

Görsel 1: Planlama alanının ülke ve bölge içindeki yeri	3
Görsel 2: 110 ada 25 parsel yakın uydu görüntüsü	4
Görsel 3: 113 ada 3-13 parseller yakın uydu görüntüsü	4
Görsel 4:Çanakkale İlçe Haritası	5
Görsel 5:Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri	6

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

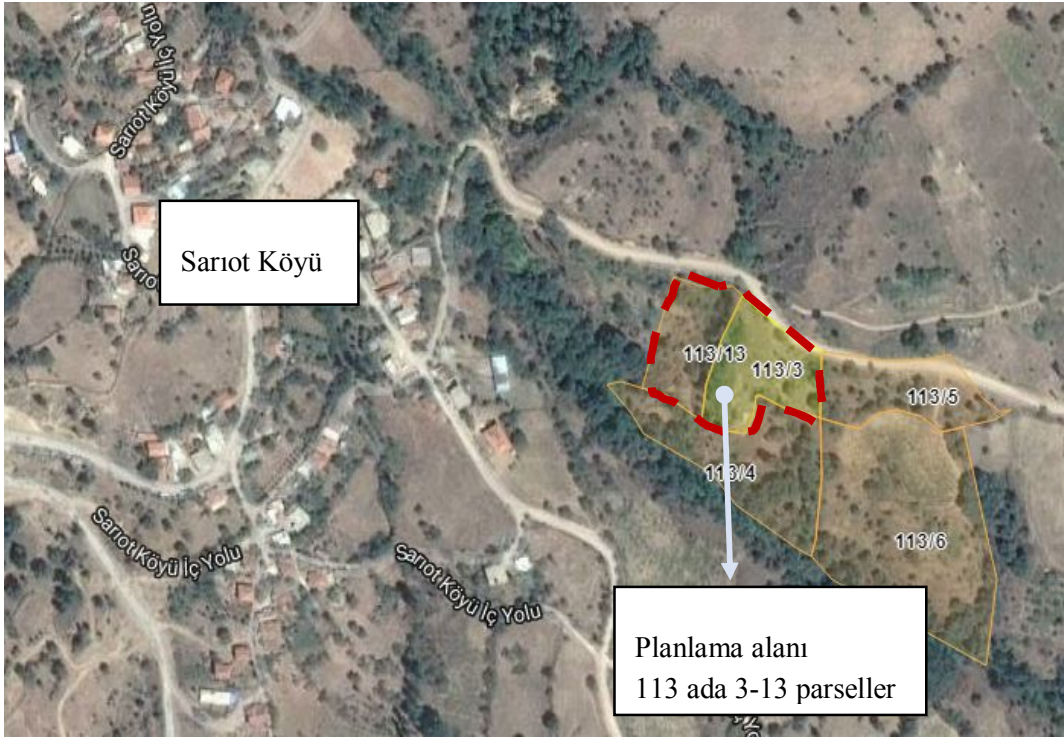
Planlama alanı; Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Sarıot köyü, Meşelik mevki, 110 ada 25 parsel ve 113 ada 3-13 parsellerde yer almaktadır. Sarıot köyü Çanakkale merkeze yaklaşık 48 km uzaklıktadır. Planlama alanını oluşturan 110 ada 25 parsel Sarıot köyünün yaklaşık 210 metre doğusunda, 113 ada 3-13 parseller ise 275 metre güneydoğusunda yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama alanının ülke ve bölge içindeki yeri



Görsel 2: 110 ada 25 parsel yakın uydu görüntüsü

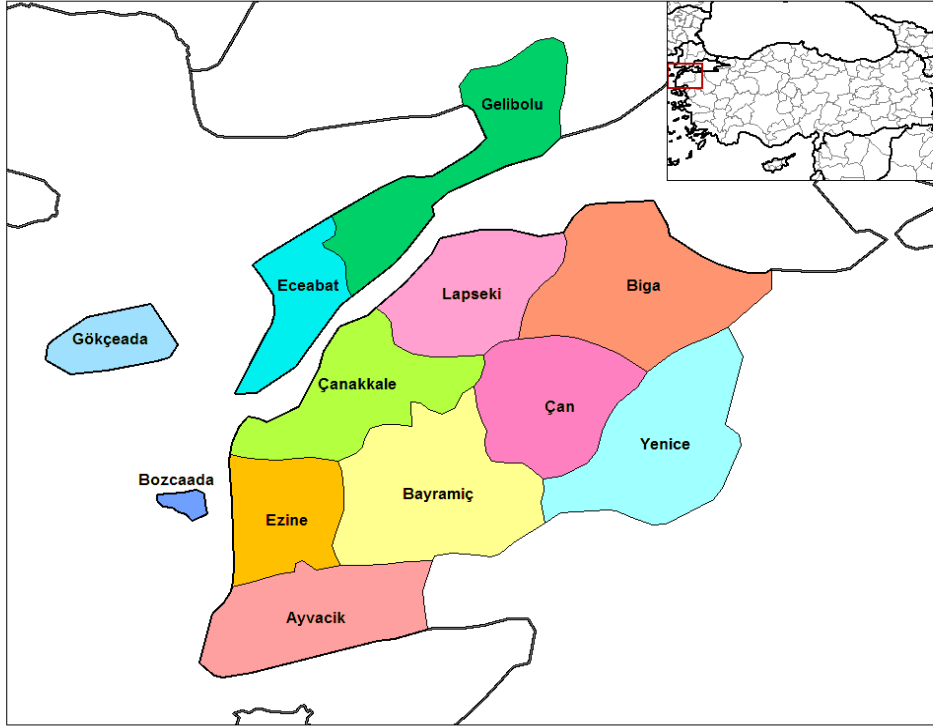


Görsel 3: 113 ada 3-13 parseller yakın uydu görüntüsü

- **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 km² dir.

Plan teklifine konu Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Sarıot köyü, Meşelik mevki 110 ada 25 parsel ve 113 ada 3-13 parseller Çanakkale İl Özel İdaresi yetki alanı dahilinde kalmaktadır.



Görsel 4:Çanakkale İlçe Haritası

2. PLAN HİYERARŞİSİ

- **Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları**

Planlama alanının içinde bulunduğu “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Plan teklifine konu alanlar, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Orman Alanı” kullanımında kalmakta, plan sonucunda “Sağlık Odaklı Tatil Köyü” olarak değerlendirilmek istenmektedir.

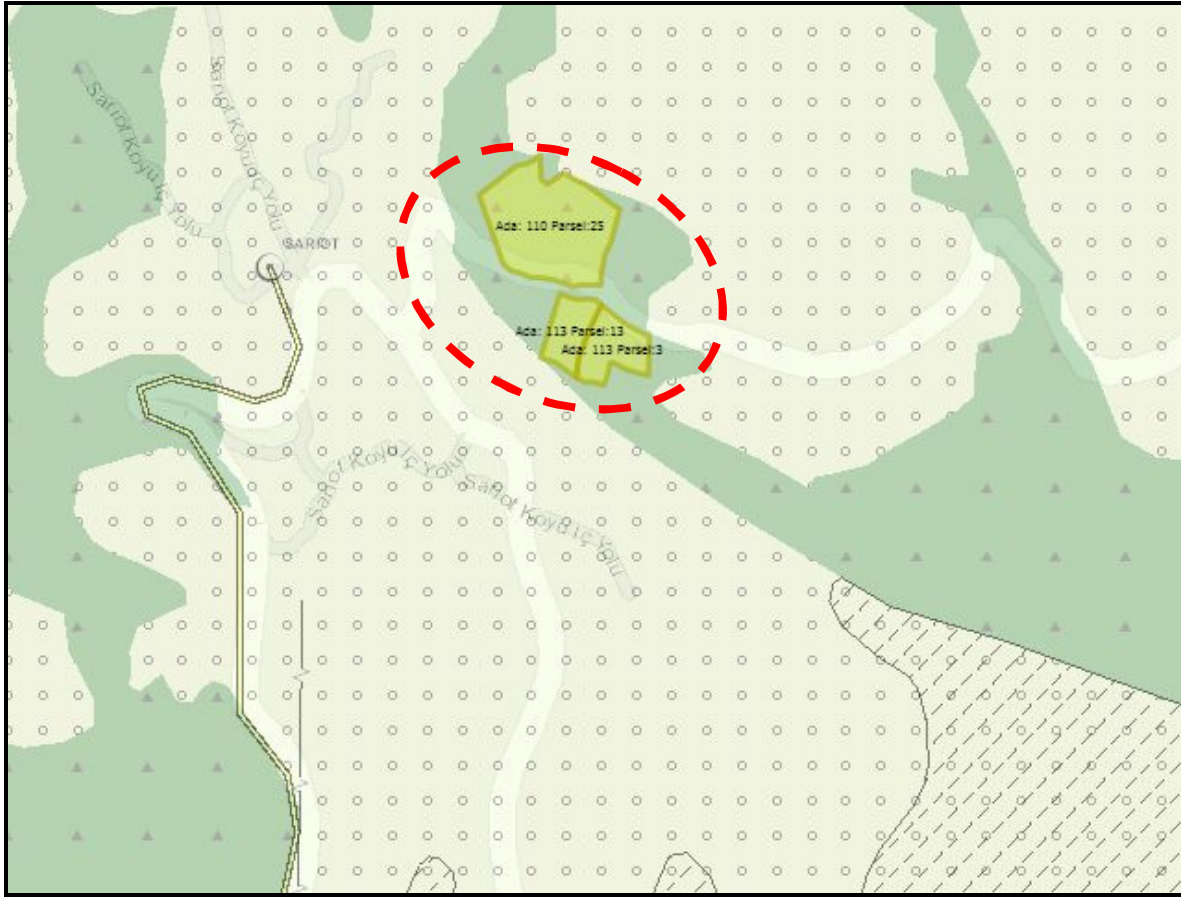
1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan hükümlerinin;

Orman Alanları ile ilgili 8.23.5 Maddesinde; “*Bu Planda Orman Alanı Olarak Belirlenmiş, Ancak Özel Mülkiyete Tabi Olup Mülkiyeti Kesinleşmiş Ve Tapuya Tescil Edilmiş Orman Vasfında Olmayan Parsellerde, Kadastral Bir Yola Cephesi Olmak Şartıyla, Bu Planın “Tarım Alanları” Başlığı Altında Yer Alan Plan Hükümleri Geçerlidir”.*

Sağlık Turizmi Alanları başlığı altında;

8.15.1 *Bu Alanlarla İlgili Yapılanma Koşulları Alt Ölçekli Planlarda Belirlenecek Olup Doğal Kaynakların Korunmasına İlişkin Her Çeşit Önlem Yatırımcı Tarafından Alınır.*

8.15.2 *Planlama Bölgesinde Konusuna Göre İlgili Kurum Ve Kuruluşların Uygun Görüşü Alınmak, İlgili Mevzuat Çerçevesinde, Alt Ölçekli Planları Hazırlamak Ve İlgili İdarece Onaylanmak Koşuluyla Sağlık Turizmine Yönelik Tesisler Yapılabilir. İfadeleri yer almaktadır.*



Görsel 5: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**

14.08.2017 tarih, E.6862 sayılı yazı

- ✓ **Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Planlama alanına ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda söz konusu taşınmazların herhangi bir tescilli doğal sit alanında kalmadığı tespit edilmiş olup ilgi yazıda bahsi geçen talebe ilişkin Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.
- ✓ **İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü:** Yapılan incelemede 110 ada 25 parsel, 113 ada 3-13 parsellerin Bakanlığımızca onaylı “Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve “Orman Alanı” gösteriminde kaldığı görülmektedir. Sağlık Turizmi Alanı talebi için Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin 8.15. Sağlık Turizmi Alanları başlığı altındaki hükümler doğrultusunda, Eko Turizm Alanı talebi için ise bölgede Eko turizm potansiyelinin bulunduğuna ilişkin Kültür ve Turizm İl Müdürlüğünden uygun görüş/izinlerin alınarak Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin 8.16 Eko Turizm Alanları başlığı altında tanımlanan koşullara uygun projelendirilmesi koşuluyla ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda idarenizce işlem yapılabileceği değerlendirilmektedir.
- ✓ **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.
- ✓ **Çevre Yönetimi ve Denetimi Şube Müdürlüğü:** Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 17, 18, 19 ve 20 maddelerinde tanımlanan alanlar ve Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliğinde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapılmış olup, ilgi yazıda bahsi geçen parselde Eko turizm amaçlı imar planı yapılmasında Şube Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

25.10.2017 tarih, E.2658680 sayılı yazı

Arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan Müdürlüğümüz tarımsal etüt raporu ve ilgili evrakların 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar kapsamında Valiliğimizce (İl Müdürlüğü) değerlendirilmesi sonucunda, çevrede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar vermemesi için gerekli tedbirlerin alınması şartıyla Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Sarioot köyü, Meşelik mevki 110 ada 25 ve 113 ada 3-13 numaralı parselleri kapsayan 1,7641 hektar alanda Eko Turizm ve Sağlık Turizmi amaçlı imar planı yapılması için tarım dışı amaçla kullanılması talebi uygun görülmüştür. Söz

konusu parsel başka bir amaçla kullanılmak istenilmesi durumunda yeniden kurum görüşümüzün alınması gerekmektedir.

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

30.06.2017 tarih, 2944 sayılı yazı

Söz konusu taşınmazlar, 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 Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü**

28.12.2017 tarih, E.4096 sayılı yazı

İlimiz Bayramiç ilçesi, Sarıot köyü, Meşelik mevki, tapunun 110 ada 25 parsel numaralı kayıtlı taşınmazda Ömer Faruk YETKİN tarafından kurulması planlanan Eko Turizm ve Sağlık Turizmi amaçlı imar planı talebine istinaden 27.12.2017 tarihinde yapılan kontrolünde; adı geçen taşınmaz üzerinde Eko Turizm ve Sağlık Turizmi amaçlı imar planlaması yapılmasında insan ve çevre sağlığı açısından herhangi bir sakıncasının olmayacağı kanaatine varılmıştır.

İlimiz Bayramiç ilçesi, Sarıot köyü, Meşelik mevki, tapunun 113 ada 3 ve 13 parsellerdeki kayıtlı taşınmazlarda Ömer Faruk YETKİN tarafından kurulması planlanan Eko Turizm ve Sağlık Turizmi amaçlı imar planı talebine istinaden 27.12.2017 tarihinde yapılan kontrolünde; adı geçen taşınmaz üzerinde Eko Turizm ve Sağlık Turizmi amaçlı imar planlaması yapılmasında insan ve çevre sağlığı açısından herhangi bir sakıncasının olmayacağı kanaatine varılmıştır.

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

26.07.2017 tarih, 1966 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 3 gün içerisinde en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne, bilgi verilmesi kaydıyla Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Sarıot köyü, Meşelik mevkiinde özel mülkiyet adına kayıtlı 110 ada 25 parsel ve 113 ada 3 ve 13 parsellerdeki taşınmazlarda 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**

21.08.2017 tarih, 11117 sayılı yazı

Bahse konu parseller için Köy yollarımızla ilgili olarak trafik güvenliği açısından 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine, çekme mesafeleri ve Geçiş yolu İzin Belgeleri açısından Çanakkale İl Özel İdaresi İl Genel Meclisinin 14.11.2016 tarih ve 102 sayılı kararı ile yürürlüğe giren “Çanakkale İl İdari Sınırları içerisinde Köy Yolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik’in tesisler bünyesinde mevcut olan yer üstü akaryakıt, sıvılaştırılmış gaz ve diğer tehlikeli madde depoları cephe hattının köy yolu sınır çizgisine en az 50 metre, tesislerin ana binaları, her türlü yer altı ve yer üstü depoları, ticari amaçlı ahır, ağıl ve benzeri besi çiftlikleri balık ve benzeri üreme çiftlikleri, ticari amaçlı sundurmalar, yüzme havuzları ve sabit kantarlar ile ticari, eğitim, sağlık, dini, kültürel ve benzeri kamu ve özel yapıların cephe hattının köy yolu sınır çizgisine en az 25 metre, pancar, buğday, fındık, tütün, pamuk, sebze ve benzeri tarım ürünlerinin depolandığı, yıkama, kurutma, yükleme ve boşaltma işlemlerinin yapıldığı açık sahalar, bekçi kulübesi, akaryakıt pompaları, sıvılaştırılmış gaz pompaları ve kaideleri, yükleme boşaltma rampaları ve benzeri ikinci derecede yapıların cephe hattının köy yolu sınır çizgisine en az 5 metre mesafede olması zorunludur. Meskenlerde de cephe hattı ile köy yolu sınır çizgisi arasında en az 5 metrelik mesafe aranır. Kavşak yakınındaki tesislere ait yapıların görüş üçgeninin dışında olması zorunludur. Maddesi (Madde 17) başta olmak üzere bütün maddelerine uyulması, planlama ve uygulama aşamalarında Köy Yolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre düzenleme ve uygulama yapılması, yönetmeliğin ön gördüğü görüş mesafesi, diğer şartlar sağlanacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Geçiş Yolları İzin Belgeleri açısından özellikle sorumluluğumuz altında bulunan yollara yapılacak giriş-çıkışlar için görüş alanını-görüş mesafesini engelleyecek unsurlar ortadan kaldırılıp kaldırılmadığı, yönetmeliğin ön gördüğü görüş mesafesi ve diğer şartların sağlanıp sağlanmadığı müdürlüğümüz tarafından tekrar değerlendirilecek olup, gerekli tüm trafik güvenliğinin sağlanması, ilgili bütün kurum, kurul ve kuruluşlardan izin alınması kaydıyla söz konusu planlar için Müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur.

- **DSİ 25. Bölge Müdürlüğü**

22.09.2017 tarih, 646300 sayılı yazı

- **03.08.2017 Etüt Tarihli Tesis Yeri Tespit Raporu**
- ✓ ***Taşınmazın Sulama Projesi İçinde Olup Olmadığı:*** DSİ sulama projesi içerisinde yer almayan taşınmazların içme ve kullanma suyu amaçlı DSİ Bayramiç Barajının su toplama havzasında, orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 km genişliğindeki kısmın dışındaki Uzun Mesafeli Koruma Alanı içerisinde bulunduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle konunun 2872 sayılı Çevre Kanunu’nun uygulanması amacıyla çıkarılan ve 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” 20. Madde kapsamında bu yönetmeliği yürütmekle görevli kurum tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.

- ✓ **Taşınmazın Bulunduğu Yerde Taşkın Sorunu Olup Olmadığı:** Sarıot köyünün yakınlarında yer alan taşınmazlardan 25 nolu taşınmaz tarla yolunun üzerinde yamaç konumunda ve büyük ölçüde yabani bitkilerle kaplı durumda, diğer parseller ise yolun altında oldukça meyilli ve üzerinde yine yabani türde bitkilerin bulunduğu taşınmazlardır. İmar talebine konu taşınmazlar herhangi bir akarsu yatağı ya da taşkın etki alanı içerisinde yer almamaktadır.
- ✓ **Taşınmazların Bulunduğu Yerde Yer Altı Suyu Durumu:** Taşınmazın bulunduğu yerde su ihtiyacı yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınması gerekmektedir.
- ✓ **Atık Suların Nasıl Çözümüneceği:** Bu konuda 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 bulunulması gerekmektedir.

- **Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü**

25.10.2017 tarih, E.2253493 sayılı yazı

İNCELEME: 110 ada 25 parsel ile 113 ada 3 ve 13 parsel sayılı taşınmazlar Karaköy Orman İşletme Şefliği Amenajman Haritasında 55 nolu bölme içerisinde ve Z5 meşcere tipi içerisinde kalmaktadır. 6831 sayılı Orman Kanunu ve bu kanun çerçevesinde mevcut ormancılık mevzuatı açısından Eko turizm ve Sağlık Turizmi 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, Sarıot köyü, 110 ada 25 parsel ile 113 ada 3 ve 13 parsel sayılı taşınmazlarda yürürlükte olan ormancılık mevzuatı yönünden Eko Turizm ve Sağlık Turizmi 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, 28788 sayılı yazı

Bahse konu olan taşınmazlar 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 **22.03.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler bölümünde alanın genel jeolojik özellikleri ve yerleşime uygunluk durumu aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

- ✓ İnceleme alanının topoğrafik eğimi %40-50 ile şevli kısımlarda %50-70 ve %70-90 arasında değişmektedir.
- ✓ Çalışma alanında açılan sondaj kuyularında ve araştırma çukurlarında yer altı suyuna rastlanılmamıştır. Dolayısıyla çalışma alanlarında sıvılaşma beklenmemektedir.
- ✓ İnceleme alanının yerleşime uygunluk durumu; Önemli Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve Uygun Olmayan Alanlar 2.1: Heyelan Riskli Bölgeler olmak üzere iki kategoride değerlendirilmiştir.

Önemli Alan 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.
- Yapılması planlanacak hertürlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğe uygun projelendirilmiş istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. 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 şev etkisi ile şev kenarına olan güvenli mesafenin

belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerin uygulanması gerekmektedir.

- Ayrıca bu alanda yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
 - Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrışmış 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.
 - İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma taşıma gücü) projeye esas zemin etüd 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.
- ✓ **Uygun Olmayan Alanlar (UOA-2.1: Heyelan Riskli Bölge)** olarak değerlendirilen alanlarda yapılaşmaya gidilmemelidir.
- ✓ 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, Sarıot Köyü’nde 110 ada 25 parsel ve 113 ada 3 ve 13 parsellerin “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, 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, 22.09.2017 tarih 646300 sayılı yazı ekinde belirtilen “Tesis Yeri Tespit Raporunda; planlama alanının içme ve kullanma suyu amaçlı DSİ Bayramiç Barajının su toplama havzasında, orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 km genişliğindeki kısmın dışındaki Uzun Mesafeli Koruma Alanı içerisinde bulunduğu belirtilmektedir.

- **Toprak kabiliyeti**

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

- **Eş Yükselti ve Eğim Analizi**

İnceleme alanının topoğrafik eğimi %40-50 ile şevli kısımlarda %50-70 ve %70-90 arasında değişmektedir.

- **Yapı Yasaklı Alanlar**

“Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü” tarafından 22.03.2018 tarihinde onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” sonuç ve öneriler bölümünde planlama alanının bir kısmı Uygun Olmayan Alan (Heyelan Riskli Bölge) olarak değerlendirilmiştir.

- **Arazi Kullanımı**

Planlama alanı ve yakın çevresindeki arazi kullanımı irdelenmiştir. Alan orman arazileri ile çevrilidir.

- **Teknik Altyapı**

Planlama alanını oluşturan taşınmazların köy yoluna 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, 22.09.2017 tarih 646300 sayılı yazı ekinde belirtilen “Tesis Yeri Tespit Raporunda; Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde “167 sayılı Yasa” uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınması gerektiği ve Aralık 2004

gün 25867 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

Planlama alanında UEAS 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 alanları “Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü” tarafından 07.12.2016 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli 1 adet I17B16B3B halihazır paftasında kalmaktadır.

- **Mülkiyet Yapısı**

“Sağlık Odaklı Tatil Köyü” amaçlı imar planına konu taşınmazlar, tapuda Ömer Faruk YETKİN adına tescilli Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Sarioot köyü, Meşelik mevki, 11 741,00 m² yüz ölçümlü 110 ada 25 parsel, 3 600,00 m² yüz ölçümlü 113 ada 3 parsel ve 2 300,00 m² yüz ölçümlü 113 ada 13 parseli kapsamaktadır.

6. PLAN TEKLİFİ

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

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Sarioot köyü, Meşelik mevki, 110 ada 25 ve 113 ada 3-13 parseller üzerinde tesisi düşünülen “Sağlık Odaklı Tatil Köyü” 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 alanını oluşturan parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığından söz konusu alanlar “Sağlık Odaklı Tatil Köyü” 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 İlgi Yönetmelik Hükümlerine” uygun olarak hazırlanmıştır.

• **Plan Kararları**

- ✓ 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin **Tanımlar** başlığı altında yer alan 4.27 maddesinde Sağlık Turizmi Alanları; **“Tedavi Ve Tatil Amaçlı, Şehirlerarası Ya Da Ülkeler Arası Yapılan Ve Ulusal/Uluslararası Hasta Potansiyelini Kullanarak Sağlık Kuruluşlarının Büyümesine Olanak Sağlayan, Termal Kaynaklı Tedaviyi De Kapsayabilen Turizm Alanlarıdır”**. Şeklinde tanımlanmaktadır. Planlama alanının içinde yer aldığı Sarıot köyü yakınlarında Külcüler ve Bardakçılar Kaplıcaları bulunmaktadır. Dolayısıyla bölgedeki termal potansiyel de dikkate alınarak; yöreye gelen turistlerin tatil ve tedavi faaliyetlerini bir arada sürdürebilmelerini sağlamak amacıyla Sarıot köyü 110 ada 25 parsel ve 113 ada 3 ve 13 parsellerde “Sağlık Odaklı Tatil Köyü” amaçlı uygulama imar planı hazırlanmıştır.
- ✓ 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 110 ada 25 parsel için “Sağlık Odaklı Tatil Köyü” fonksiyonu tanımlanmış, parselin cephe aldığı yol parsel içerisinden terk alınacak şekilde genişletilerek 12 metrelik taşıt yolu oluşturulmuştur.
- ✓ 113 ada 3 ve 13 parsellerin birleşimiyle oluşacak alanda ise; İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda “Uygun Olmayan Alan (Heyelan Riskli Bölge)” olarak değerlendirilen kısım “Ağaçlandırılacak Alan ve Yapı Yasaklı Alan” olarak plana aktarılmış, geriye kalan kısım “Sağlık Odaklı Tatil Köyü” olarak tanımlanmıştır.
- ✓ Sağlık Odaklı Tatil Köyü olarak tanımlı alanlarda; Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’in **“Sağlıklı Yaşam Tesisleri”** başlıklı 30. Maddesinde belirtilen kullanımlar yer alabilecektir. Yapılanma koşulları Emsal:1,00 Yençok: 7,00 metre (2 kat) olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri; 110 ada 25 parsel için yoldan 25 metre komşu parsellerden 5 metre, 113 ada 3 ve 13 parsellerde ise yoldan 25 metre, yapı yasaklı alandan 3 metre, komşu parsellerden ise 5 metre bırakılmış ve plana işlenmiştir.
- ✓ Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **22.03.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda “Uygun Olmayan Alan” haricindeki alanların yerleşime uygunluk durumu ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alan olarak değerlendirilmiş ve ÖA-2.1 sembolü ile plana aktarılmıştır.

- **Arazi Kullanım Tablosu**

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

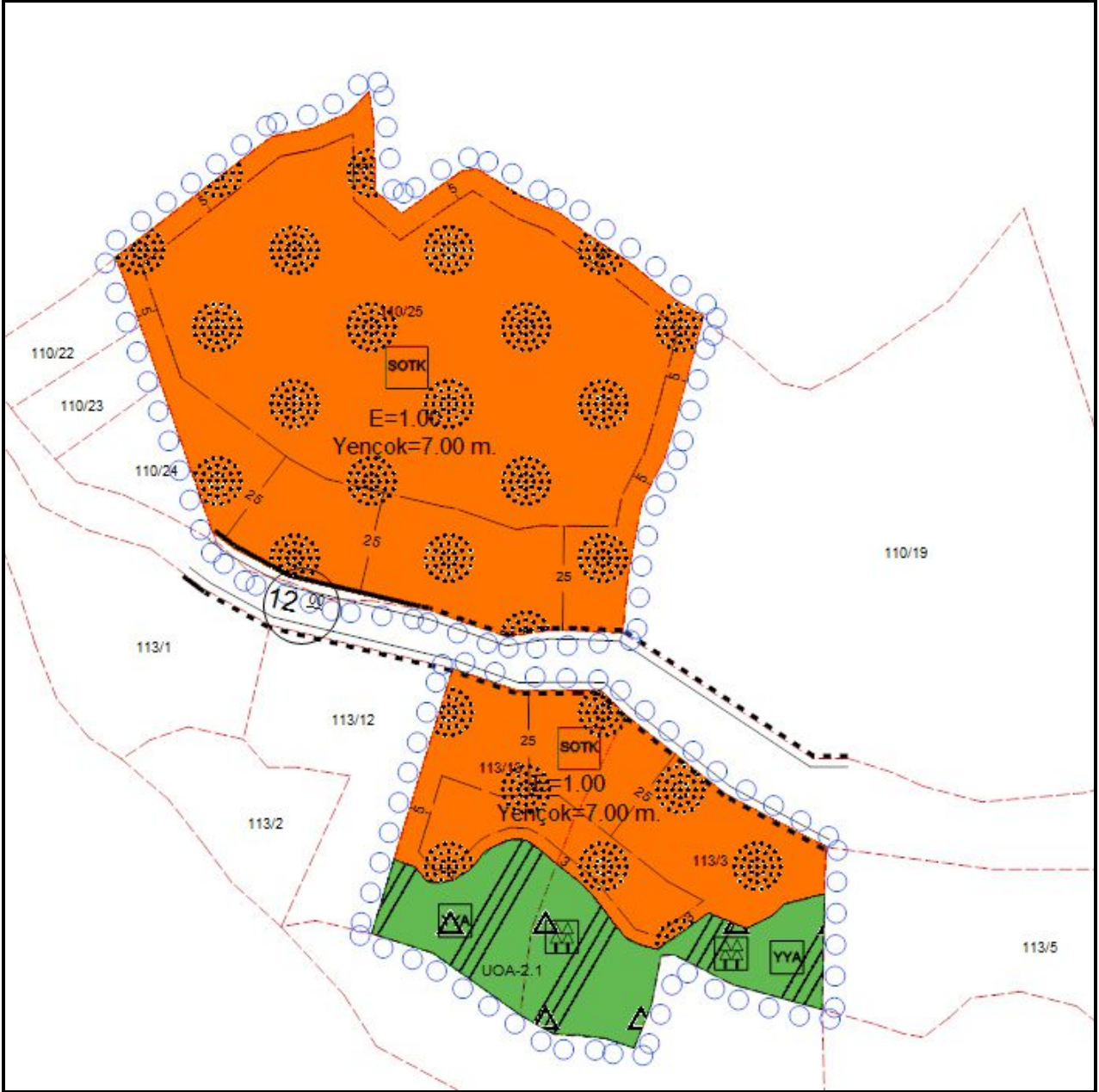
110 ada 25 parsel için arazi kullanım dağılımı

FONKSİYON	ALAN
SAĞLIK ODAKLI TATİL KÖYÜ	11 659,48 m2
YOL ALANI	81,52 m2
TOPLAM ALAN	11 741,00 m2

113 ada 3 ve 13 parseller için arazi kullanım dağılımı

FONKSİYON	ALAN
SAĞLIK ODAKLI TATİL KÖYÜ	3 690,84 m2
YAPI YASAKLI ALAN (AĞAÇLANDIRILACAK ALAN)	2 209,16 m2
TOPLAM ALAN	5 900,00 m2

• 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. Sağlık Odaklı Tatil Köyü olarak tanımlı alanlarda; Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'in "Sağlıklı Yaşam Tesisleri" başlıklı 30. Maddesinde

belirtilen kullanımlar yer alabilecektir. Yapılanma koşulları Emsal:1,00 Yençok: 7,00 metre (2 kat) olacaktır. Alan içerisinde konut, devremülk vb konut dokunulmazlığı olan yapılar yer alamaz, kat irtifakı kurulamaz.

4. Yapı yaklaşma mesafeleri; 110 ada 25 parsel için yoldan 25 metre komşu parsellerden 5 metre, 113 ada 3 ve 13 parsellerde ise yoldan 25 metre, yapı yasaklı alandan 3 metre, komşu parsellerden ise 5 metre olacaktır.
5. Emsal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden Kesinlikle İnşaata Başlanılmayacaktır.
6. Yapı Yasaklı Alan olarak tanımlı alanda herhangi bir yapılaşmaya gidilemez.
7. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 14.08.2017 Tarih E.6862 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.
8. Çanakkale Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 25.10.2017 tarih E.2658680 sayılı yazılarına istinaden; Çevrede Yapılan Tarımsal Faaliyetlere Zarar Verilmemesi için Gerekli tedbirler alınacak, planlama alanının başka bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda İl Müdürlüğünden tekrar görüş alınacaktır.
9. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26.07.2017 tarih 1966 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.
10. Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 21.08.2017 tarih 11117 sayılı yazıları gereği; planlama ve uygulama aşamalarında Köy Yolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre düzenleme ve uygulama yapılacak, yönetmeliğin ön gördüğü görüş mesafesi, diğer şartlar sağlanacak şekilde düzenlenecek, Geçiş Yolları İzin Belgeleri açısından özellikle kurum sorumluluğu altında bulunan yollara yapılacak giriş-çıkışlar için görüş alanını-görüş mesafesini engelleyecek unsurların ortadan kaldırılıp kaldırılmadığı, yönetmeliğin ön gördüğü görüş mesafesi ve diğer şartların sağlanıp sağlanmadığı kurum tarafından tekrar değerlendirilecek, gerekli tüm trafik güvenliği sağlanacak ve ilgili bütün kurum, kurul ve kuruluşlardan izin alınacaktır.
11. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü'nün 22.09.2017 tarih 646300 sayılı yazıları ekinde yer alan Tesis Yeri Tespit Raporunda belirtildiği üzere;
 - ✓ 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 artırılmış olsa dahi atık suların, idarece inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda kuruluş tarafından değerlendirilmek üzere ayrıca müracaatta bulunulacaktır.
12. Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü'nün 25.10.2017 tarih E.2253493 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.

- 13.** 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
- 14.** 01.07.1993 Tarih 21624 sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Otopark Yönetmeliği” Hükümleri Geçerlidir.
- 15.** 25.8.1988 Tarihli ve 19910 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Sığınak Yönetmeliği” ve İlgili Hükümlerine Uyulacaktır.
- 16.** 02.04.2015 Tarih 29314 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Atık Yönetimi Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 17.** 10.08.2005 Tarih 25902 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “İş Yeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 18.** 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.
- 19.** Planlama Alanına İlişkin Olarak **22.03.2018** Tarihinde Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğüne Onaylı “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
- 20.** Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.