



**ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ  
YENİÇAM KÖYÜ, SINIR PELİDİ MEVKİİ  
103 ADA, 3 PARSELE AİT  
“APART OTEL ALANI (EKO TURİZM)” AMAÇLI  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

*Hüseyin UZUN  
Şehir Plancısı*

...../...../..... Tarih ve ..... Sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onanan Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Yeniçam köyünde, 1/1000 ölçekli “**Eko Turizm**” amaçlı Uygulama İmar Planı EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR.  
Açıklama Raporu **16** sayfadır.

**2018**

## İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....</b>	<b>3</b>
• Ülke ve Bölge İçindeki Yeri .....	3
• Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar .....	5
<b>2. PLAN HİYERARŞİSİ.....</b>	<b>5</b>
• Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları .....	5
• Meri Plan Bilgisi .....	6
<b>3. KURUM GÖRÜŞLERİ .....</b>	<b>7</b>
• Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü .....	7
• Çanakkale Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü .....	7
• Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü .....	7
• Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü .....	7
• Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü .....	8
• DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252. Şube Müdürlüğü .....	8
• Ayvacık Orman İşletme Müdürlüğü .....	9
• UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği .....	9
• BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü .....	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>11</b>
• Depremsellik Durumu .....	11
• İklim .....	11
• Rüzgâr .....	11
• Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları .....	11
• Eş Yükselti ve Eğim Analizi .....	11
• Yapı Yasaklı Alanlar .....	12
• Arazi Kullanımı .....	12
• Teknik Altyapı .....	12
• Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar .....	12
• Hâlihazır Harita Bilgisi .....	12
• Mülkiyet Yapısı .....	12
<b>6. PLAN TEKLİFİ.....</b>	<b>12</b>
• Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı .....	12
• Plan Kararları .....	13
• Arazi Kullanım Tablosu .....	13
• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği .....	14
<b>7. PLAN NOTLARI.....</b>	<b>14</b>

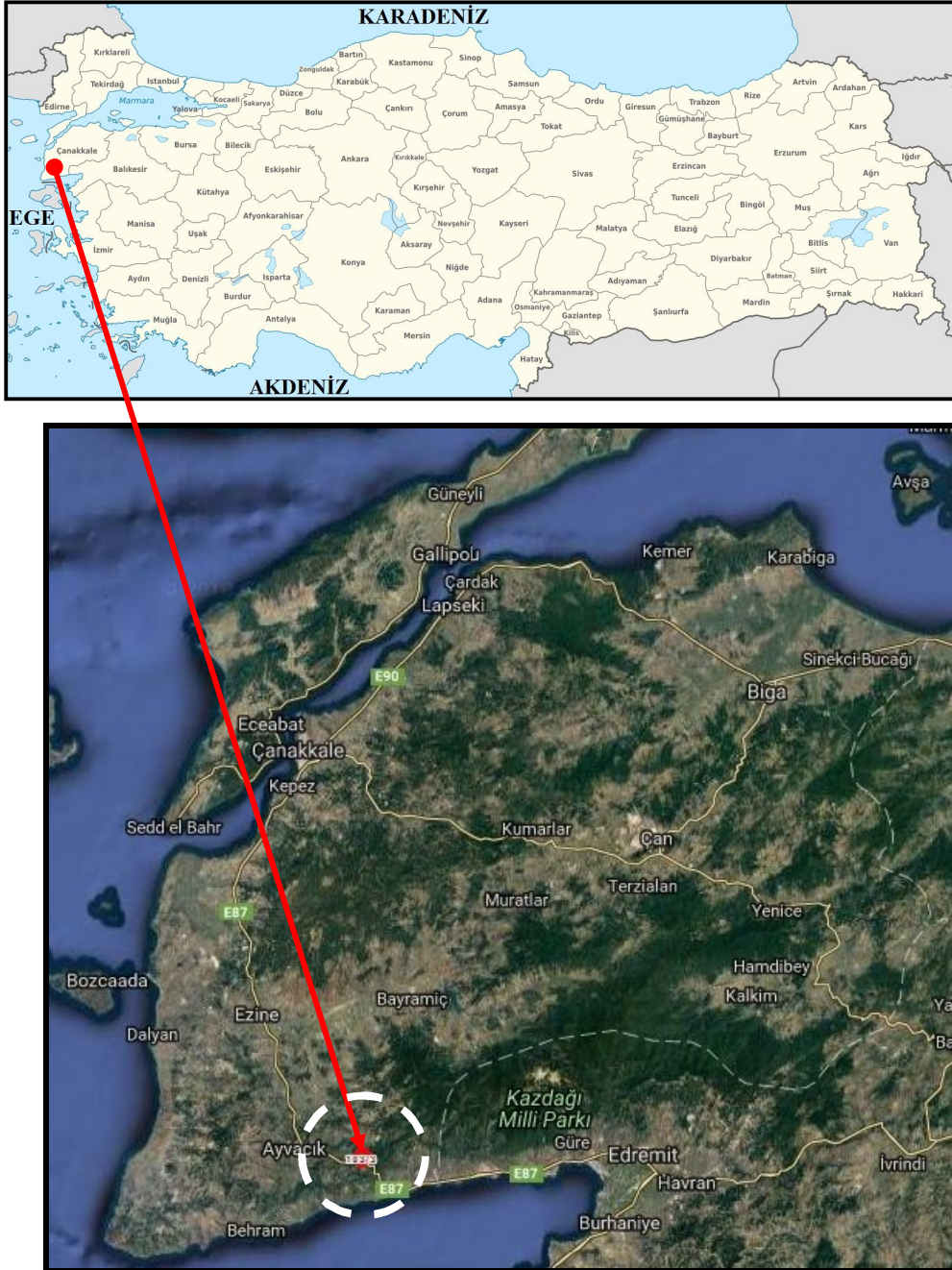
## GÖRSELLER

Görsel 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri.....	3
Görsel 2: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü.....	4
Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü.....	4
Görsel 4:Çanakkale İlçe Haritası.....	5
Görsel 5: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.....	6

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Proje alanı; Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Yeniçam köyü kadastro sahası dahilinde, Sınır Pelidi mevkiinde, Yeniçam köyü yerleşik alanının yaklaşık 680 metre güneyinde yer almaktadır. Yeniçam köyü Ayvacık ilçe merkezine 10,2 km, Çanakkale merkeze ise yaklaşık 61,1 km uzaklıktadır.



Görsel 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri



**Görsel 2: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü**



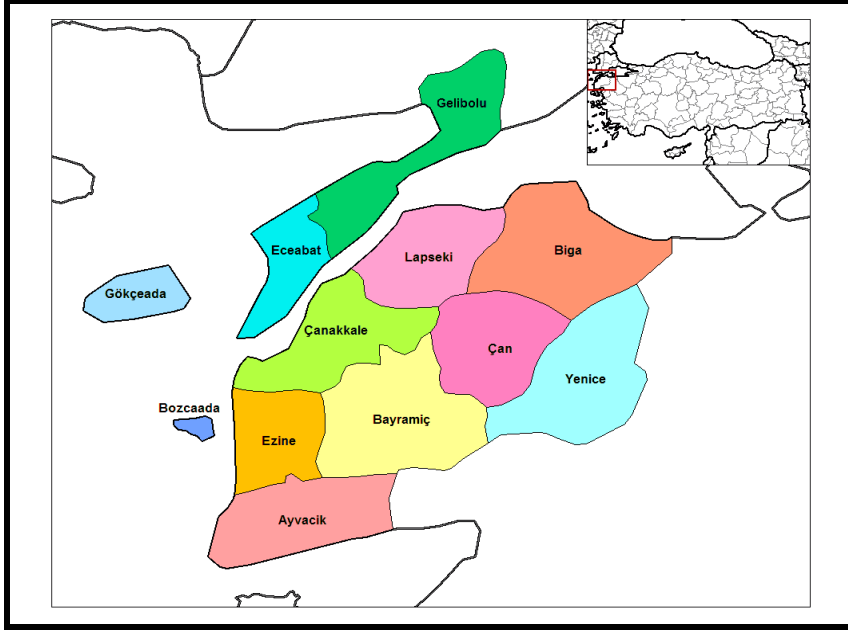
**Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü**

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

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

2015 yılı nüfus verilerine göre Ayvacık ilçesi 31.423 kişilik nüfusa sahiptir. Bu nüfusun 8.271 kişilik bölümünü kentsel, 23.152 kişilik bölümünü ise kırsal nüfus oluşturmaktadır. Ayvacık ilçesinin yüzölçümü 893 km2 dir.

İmar planına konu Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Yeniçam köyü, Sınır Pelidi mevki, 103 ada 3 parsel Çanakkale İl Özel İdaresi yetki alanı dahilinde kalmaktadır.



Görsel 4:Çanakkale İlçe Haritası

## 2. PLAN HİYERARŞİSİ

- **Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları**

Planlama alanının içinde bulunduğu “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Planlama alanı, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında kısmen Tarım Alanı, kısmen Orman Alanı kullanımında kalmakta, plan sonucunda “Eko Turizm” amaçlı değerlendirilmek istenmektedir.

**1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan hükümlerinin; Tarım Alanları, 8.20.1.3 Maddesinde:**

*“Bu Alanlarda, 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu Ve T.C. Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı'nın İzni Çerçevesinde Bu Plan Karar Ve Hükümlerine Göre İşlem Yapılacaktır”.*

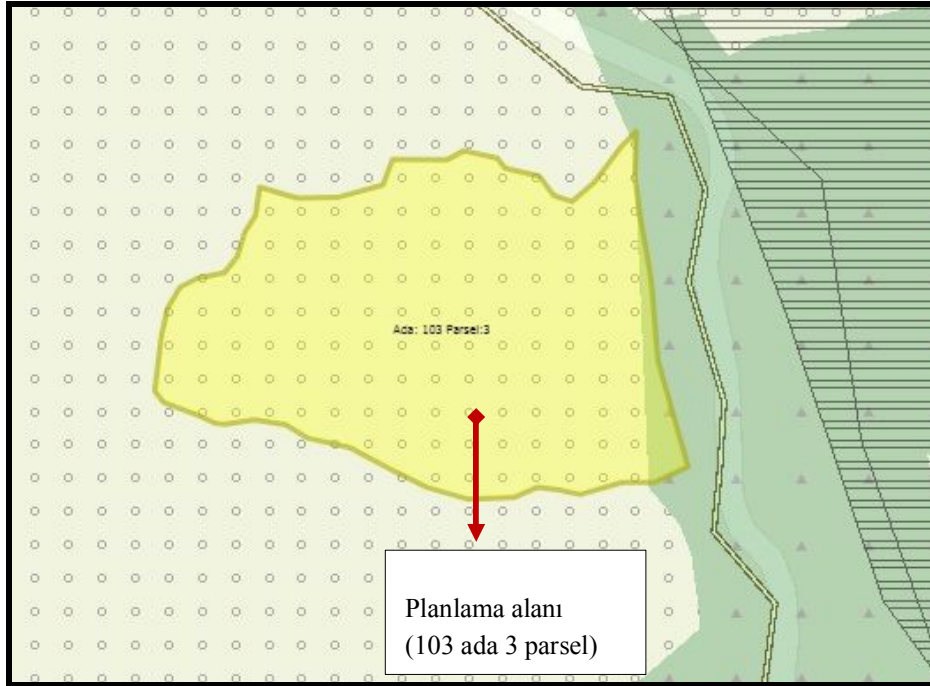
**Orman Alanları 8.23.5 Maddesinde;**

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

**8.16 “Eko Turizm Alanları” Başlığı Altında;**

*“8.16.1 Planlama Bölgesinin Doğal Ve Kültürel Kaynak Zenginliği Nedeniyle; Agro (Çiftlik) Turizm, Klimatizm Etkinliği, At İle Gezinti Etkinliği, Dağ Bisikleti Etkinliği, Dağcılık Etkinliği, Doğada Serbest Yürüyüş, Kamping/Çadırli Kamp, Kayak, Kuş Gözlemciliği, Mağaracılık, Trekking, Yamaç Paraşütü Etkinlikleri İçin Uygun Alanlar Bilimsel Yöntemlerle Belirlenecek Ve Çevreye Olumsuz Etki Yapmayacak Şekilde Planlanması İçin Gerekli Çalışmalar Yapılacaktır. Bu Alanlarda Aile İşletmeciliği Şeklinde Pansiyonlar, Çiftlik Evleri, Dağ Evleri Vb. Konaklama Kullanımları, Yeme-İçme Tesisleri İle Yöresel Ürünlerin Satış Üniteleri Yer Alabilir. Geleneksel Mimarinin Ve Doğal Yapının Korunması Esastır. Yerel Kaynakların Kullanımı Sağlanacaktır. Bu Kapsamdaki Uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.*

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



**Görsel 5: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri**

• **Meri Plan Bilgisi**

Planlama alanına ait onaylı herhangi bir 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

### 3. KURUM GÖRÜŞLERİ

- **Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü**

*29.01.2018 tarih, 823 sayılı yazıda;*

- ✓ **Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;** 103 ada 3 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın herhangi bir tescilli doğal sit alanında kalmadığı ve ilgi yazıda bahsi geçen talebe ilişkin 2863 sayılı Yasa kapsamında Şube Müdürlüğünce yapılacak bir işlem bulunmadığı,
- ✓ **Çevre Yönetimi ve Denetimi Şube Müdürlüğü görüşünde;** 103 ada 3 parselde Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliğinde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapıldığı ve 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgi Yönetmeliklerine uyulması kaydıyla Eko turizm amaçlı imar planı yapılmasında Şube Müdürlüğünce sakınca bulunmadığı,
- ✓ **Çed Ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;** Planlanan tesisin oda sayısının 100 oda ve üzeri olması halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğüne başvuruda bulunulması gerektiği, oda sayısının 100'den az olması halinde ise projenin ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirileceği,
- ✓ **İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;** İlgi dilekçe ile belirtilen talebin 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri doğrultusunda İl Özel İdaresince değerlendirilmesi gerektiği, belirtilmiştir.

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

*06.03.2018 tarih, 708844 sayılı yazıda*

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

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

*02.02.2018 tarih, 101044 sayılı yazıda;*

Söz konusu parselin, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmadığı; **belirtilmiştir.**

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

*12.02.2018 tarih, 125760 sayılı yazıda;*

Bahse konu parsel ile ilişkin; kültür varlığı açısından Kurullarca onaylı herhangi bir sit alanı veya tescil kaydının bulunmadığı ve yapılan yüzey araştırmasında ise herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı ifade edilmiş, 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi kapsamında ileride yapılacak uygulamalarda herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak en geç 3



gün içerisinde en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne bilgi verilmesi kaydıyla 103 ada 3 parselde eko turizm amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı, talebin ilgili kurum ve kuruluşlarca değerlendirilmesi gerektiği **belirtilmiştir.**

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

***02.02.2018 tarih, 1763 sayılı yazıda;***

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 tesislerin ana binaları, 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 metrelik mesafe aranır. Söz konusu imar planı ile ilgili olarak belirtilen şartların dikkate alınması ve diğer kurum, kurul ve kuruluşlardan izin alınması kaydıyla müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır. **Denilmektedir.**

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

***22.02.2018 tarih, 138108 sayılı yazı ekinde yer alan Tesis Yeri Tespit Raporunda;***

- ✓ Taşınmazın içme ve kullanma suyu temini amaçlı DSİ Ayvacık Barajına ait Uzun Mesafeli Koruma Alanı içinde yer aldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle konunun 28 Ekim 2017 tarih ve 30224 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik 11. Maddesi kapsamında bu yönetmeliği yürütmekle görevli kurum tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.
- ✓ Yeniçam köy yolu kenarında yer alan ve orman ağaçlarıyla kaplı olan taşınmazın, genel eğimi güneydoğudan kuzeybatı yönüne doğru olup kuzey sınırında alt kotlarından geçen dereye komşu durumdadır. Balıklı deresine bağlanan ve mevsimsel yağışlara bağlı akışı olan bu dereye ileriki yıllarda yapılması muhtemel dere ıslah çalışmaları ile buna bağlı olarak bakım ve işletme çalışmaları için parsel tarafında dere yatağı şevinin zemini kestiği noktadan itibaren en az 10 metre boşluk bırakılarak bu alanda kesinlikle yapı yapılmamalıdır. Ayrıca faaliyet sahibince dere yatağına malzeme dökülmemesi, kesitinin daraltılmaması, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmaması ve muhtemel taşkınlara karşı gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.
- ✓ Taşınmazın bulunduğu yerde yer altı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu’ndan izin alınması gerekmektedir.
- ✓ 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 deşarjının gerektiği durumda

kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir. **Denilmektedir.**

- **Ayvacak Orman İşletme Müdürlüğü**

*23.02.2018 tarih, 400571 sayılı yazı ekinde bulunan İnceleme Raporunda;*

103 ada 3 parsel nolu taşınmazın kesinleşmiş orman kadastro suna göre orman sınırları dışında kaldığı ve 6831 sayılı Orman Kanunu 2-2/B maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı, fakat ilgili parselin doğusunun orman sınırlarına bitişik olduğu ve orman sınırına bitişik olması nedeniyle orman tahdit hattına uygun bir çalışma yapılması şartıyla Eko Turizm amaçlı İmar Planı yapılmasında sakınca olmadığı **belirtilmiştir.**

- **UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği**

*30.01.2018 tarih, 4466 sayılı yazıda;*

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

- **BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü**

*02.02.2018 tarih, 4998 sayılı yazıda;*

Belirtilen proje alanında kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattı veya tesisimiz bulunmadığından bahse konu imar plan çalışmalarının yapılmasında kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. **Denilmektedir.**

#### 4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR

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

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **03.09.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler bölümünde alanın genel jeolojik özellikleri ve yerleşime uygunluk durumu aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

- ✓ Çalışma alanında yüzde eğim değeri %10-20, %20-30, %30-40, %50-60, %70-80 aralığında değişmektedir. Genel eğim yönü kuzeyden güneye doğru azalmaktadır.
- ✓ Çalışma alanında açılan sondaj kuyularında yer altı suyuna SK-2 ve SK-3 de 5 metrede rastlanılmıştır.
- ✓ Çalışma alanında tasman, çığ gibi doğal afet riski yoktur.
- ✓ Çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından; **Önemli Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alan ve Önemli Alan-2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorunlu Alan** olarak 2 kategoride değerlendirilmiştir.

**Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alan** olarak değerlendirilen alanlarda;

- Bu alanda yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve komşu parselde güvenlik sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve ilgili kamu kurumu kontrolünde yapılması gerekmektedir.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma taşıma gücü) projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonucunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Yapı yükleri mühendislik problemlerinin giderildiği sağlam seviyelere taşıttırılmalıdır.
- Yapılaşma öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

**Önlemler Alan-2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından 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.
- Yapılaşma öncesi olabilecek muhtemel kaya düşmesini önlemek için, inceleme alanı ve çevresinde bulunan ayrılmış, tabanla bağlantısız, askıda, kaya bloklarının ıslah edilmesi, temizlenmesi, oluşabilecek kaya düşmelerini önleyecek/engelleyecek yöntemler uygulanması gerekmektedir.
- Bu alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suların drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Alanda temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol ve şevler dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma taşıma gücü) projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

- Yapılaşma öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ 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.
- ✓ Bölge 1. Derece Deprem Bölgesi sınırları içinde olup, her türlü yapılaşma için Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgesinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik şartlarına mutlaka uyulmalıdır.
- ✓ Bu çalışma Yeniçam köyünde 103 ada 3 parsel toplam 36 200,84 m2 lik alanın 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, Ayvacık ilçesi 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

### • İklim

Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, iklim bölgelerinden Marmara İklim bölgesi içerisinde kalmaktadır. Yazları sıcak ve kurak, kış ayları ılık ve yağışlı geçmektedir. Yağışlar, sonbaharda etkili olurken, ilkbaharda bir ölçü daha azdır.

### • Rüzgâr

Kışın en belirgin özelliği kuzeyden gelen sert poyraz rüzgârıdır. Kışın soğukluğa neden olmakta, yazın ise serinletici etkiye sahiptir. Yine bir diğer hâkim rüzgâr lodos güney sektörlü rüzgâr olup özellikle kış mevsiminde sıcaklığı artırmaktadır.

### • Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları

Planlama alanı; içme ve kullanma suyu temini amaçlı DSİ Ayvacık Barajına ait Uzun Mesafeli Koruma Alanı içinde yer almakta ve kuzey sınırında alt kotlarından dere yatağı geçmektedir.

### • Eş Yükselti ve Eğim Analizi

İnceleme alanında yüzde eğim değeri %10-20, %20-30, %30-40, %50-60, %70-80 aralığında değişmektedir.

- **Yapı Yasaklı Alanlar**

Planlama alanı ve yakın çevresinde “Yapı Ve Yerleşim İçin Yasaklanmış Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır.

- **Arazi Kullanımı**

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

- **Teknik Altyapı**

Plan teklifine konu taşınmazların da içinde bulunduğu alanlarda herhangi bir su ve kanalizasyon şebekesi bulunmamasıyla birlikte planlama alanında su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde “167 sayılı Yasa” uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınacak ve atık suların çözümünde 31 Aralık 2004 gün 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

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

Planlama alanına ulaşım kadastro yollarından sağlanmaktadır.

- **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 **26.06.2018** tarihinde onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 2 adet **I17D16A2C-3B** hâlihazır paftalarında kalmaktadır.

- **Mülkiyet Yapısı**

Planlama alanı; tapuda Mürsen İÇLİ adına tescilli, Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Yeniçam köyü, Sınır Pelidi mevkii, 36 200,84 m2 yüzölçümlü 103 ada 3 parselde kayıtlıdır.

## 6. PLAN TEKLİFİ

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

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Yeniçam köyü, Sınır Pelidi mevkii, 103 ada 3 parselde “Eko Turizm” amaçlı değerlendirilmek istenen alana ilişkin kararların oluşturulması, yapılan

araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında bölgede kurulacak tesislerin sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda oluşmasına imkân sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

Planlama alanına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığından söz konusu alan “Eko Turizm” amaçlı değerlendirilememektedir. Bu nedenle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı gereği doğmuştur.

Plan teklifi, “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri”, ilgili Resmî kurumlardan alınan görüşler, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ve “3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri”ne uygun olarak hazırlanmıştır.

- **Plan Kararları**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Yeniçam köyü, Sınır Pelidi mevki, 103 ada 3 parseli kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

103 ada 3 parsel için Apart Otel (Eko Turizm) Alanı fonksiyonu tanımlanmış, alanın doğusunda bulunan yol parsel içinden terk alınacak şekilde genişletilerek 10 metrelik Taşıt Yolu oluşturulmuştur.

Apart Otel (Eko Turizm) Alanı içerisinde; 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin Eko Turizm Alanları başlığı altında 8.16.1 maddesinde belirtilen; aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evleri, dağ evleri vb. konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilecektir. Yapılanma koşulları; Emsal=0.10 Yençok=7.50 Metre (2 Kat) olarak belirlenmiştir.

Alanın ifraz edilmesi halinde en küçük parsel büyüklüğü 5 000 m<sup>2</sup>, minimum parsel yol cephesi 25 metre olacaktır.

Yapı yaklaşma mesafeleri; yoldan 25 metre, alanın kuzey sınırında bulunan dereden 10 metre ve komşu parsellerden 5 metre bırakılmış ve plana işlenmiştir.

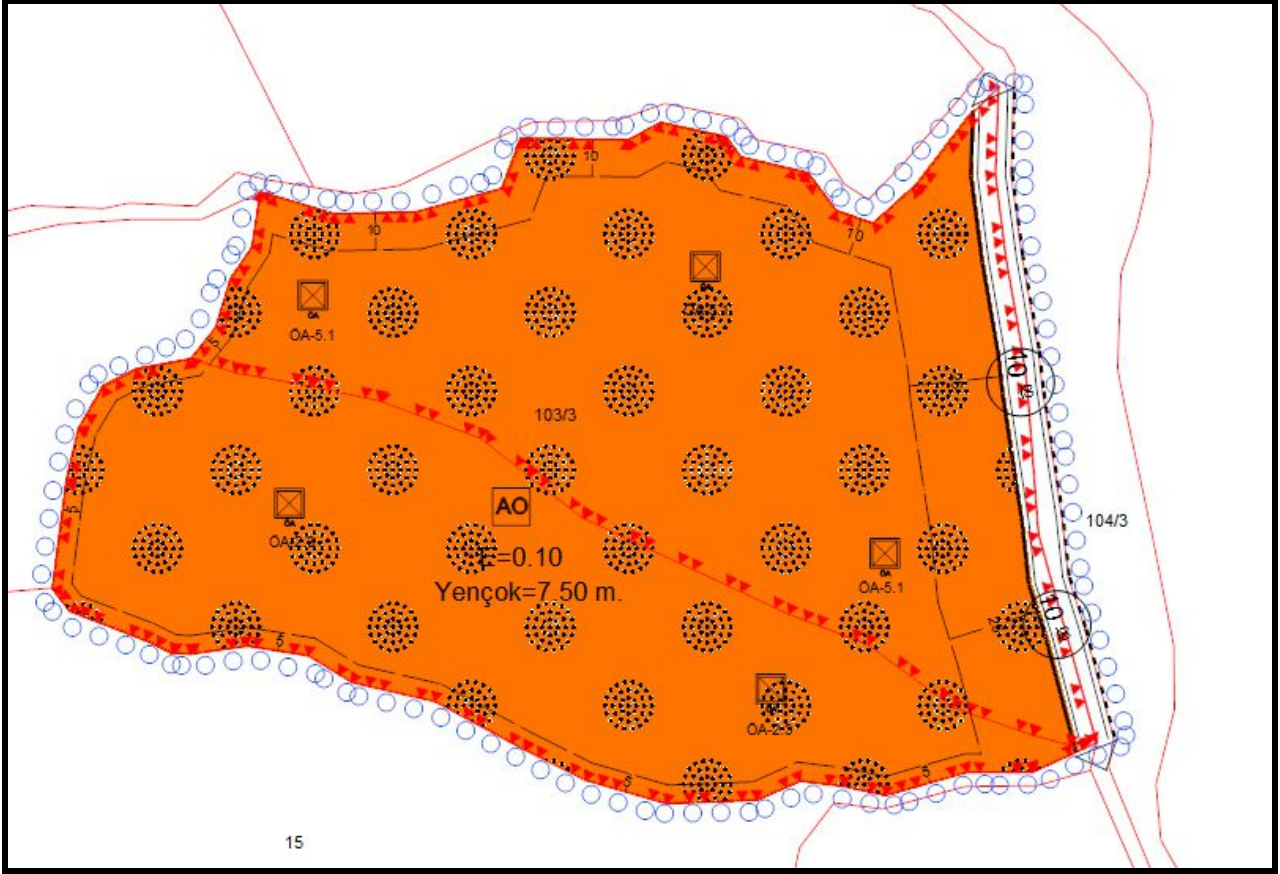
Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **03.09.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın yerleşime uygunluk durumu **ÖA-2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorunlu Alan** ve **ÖA-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alan** olarak değerlendirilmiş, **ÖA-2.3** ve **ÖA-5.1** sembolleri ile plana aktarılmıştır.

- **Arazi Kullanım Tablosu**

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

<b>“APART OTEL (EKO TURİZM) ALANI”</b>	<b>35 221,81 m<sup>2</sup></b>
<b>“YOL ALANI”</b>	<b>979,03 m<sup>2</sup></b>
<b>“PLANLAMA ALANI”</b>	<b>36 200,84 m<sup>2</sup></b>

• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



## 7. PLAN NOTLARI

1. Meri 1/100 000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri Aynen Geçerlidir.
2. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Aynen Geçerlidir.
3. Apart Otel (Eko Turizm) Alanı Olarak Tanımlı Alanda; 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin Eko Turizm Alanları Başlığı Altında 8.16.1 Maddesinde Belirtilen; Aile İşletmeciliği Şeklinde Pansiyonlar, Çiftlik Evleri, Dağ Evleri Vb. Konaklama Kullanımları, Yeme-İçme Tesisleri İle Yöresel Ürünlerin Satış Üniteleri Yer Alabilecektir. Yapılanma Koşulları; Emsal=0.10 Yençok=7.50 Metre (2 Kat) Olacaktır. Bu Kapsamdaki Uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ve Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
4. Emsal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden Kesinlikle İnşaata Başlanılmayacaktır.

5. Yapı Yaklaşma Mesafeleri; yoldan 25 metre, alanın kuzey sınırında bulunan dereden 10 metre, komşu parsellerden 5 metre olacaktır.
6. Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 29.01.2018 tarih 823 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; Planlanan Tesis, 100 oda Ve Üzeri Olması Durumunda Proje Tanıtım Dosyası Hazırlanarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne Başvuruda Bulunulacak, Oda Sayısının 100'den Az Olması Halinde ise Proje ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışında Değerlendirilecektir.
7. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 12.02.2018 tarih 125760 sayılı yazıları gereği; Planlama Alanı İçerisinde İleride Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanması Durumunda Çalışmalar Durdurulacak ve 2863 Sayılı Yasanın 4.Maddesi Hükümleri Doğrultusunda En Yakın Mülki Amirliğe veya Müze Müdürlüğüne Haber Verilecektir.
8. Ayvacık Orman İşletme Müdürlüğü'nün 23.02.2018 tarih 400571 sayılı yazıları gereği; 103 ada 3 parselin komşusunda bulunan orman tahdit sınırlarına uygun şekilde planlama yapılacaktır.
9. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü'nün 22.02.2018 tarih ve 138108 sayılı yazılarında belirtilen Hususlara uyulacaktır. Buna göre;
  - ✓ Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınacak,
  - ✓ Atık Suların Çözümünde; 31 Aralık 2004 tarih 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" Hükümlerine uyulacak, Arıtılmış olsa dahi atık suların sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda DSİ'YE müracaatta bulunulacak,
  - ✓ Taşınmazın, kuzey sınırında alt kotlarından geçen derede; İleriki yıllarda yapılması muhtemel dere ıslah çalışmaları ile buna bağlı olarak bakım ve işletme çalışmaları için parsel tarafında dere yatağı şevinin zemini kestiği noktadan itibaren en az 10 metre boşluk bırakılacak, bu alanda kesinlikle yapı yapılmayacaktır. Ayrıca faaliyet sahibince dere yatağına malzeme dökülmeyecek, kesitinin daraltılmayacak, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmayacak ve muhtemel taşkınlara karşı gerekli önlemlerin alınacaktır.
10. 2872 Sayılı Çevre Kanunu Hükümlerine ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
11. 01.07.1993 tarih 21624 sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Otopark Yönetmeliği" Hükümlerine Uyulacaktır.
12. 25.8.1988 Tarihli ve 19910 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Sığınak Yönetmeliği" ve İlgili Hükümleri Aynen Geçerlidir.
13. 02.04.2015 Tarih 29314 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Atık Yönetimi Yönetmeliği" Hükümlerine Uyulacaktır.
14. 10.08.2005 Tarih 25902 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "İş Yeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.



- 15.** 19.12.2007 Tarih Ve 26735 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren 7126 Sayılı Sivil Savunma Kanununun Ek 9.Maddesine Göre “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 16.** Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **03.09.2018** Tarihinde Onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
- 17.** Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.