



ÇANAKKALE İLİ, BAYRAMIÇ İLÇESİ
KÖSELER KÖYÜ, AKYAR MEVKİİ
71 PARSELE AİT
“APART OTEL ALANI (EKOTURİZM)” 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, Bayramiç ilçesi, Köseler köyünde, 1/1000 ölçekli “**Eko Turizm**” amaçlı Uygulama İmar Planı EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR. Açıklama Raporu **17** sayfadır.

2018

İÇİNDEKİLER

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	7
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	7
• Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	8
• Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü	8
• DSİ 25. Bölge Müdürlüğü	8
• Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü	9
• UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği	9
• BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	9
4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR.....	10
• İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	10
5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	11
• Depremsellik Durumu	11
• İklim	11
• Rüzgâr	11
• Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları	11
• Eş Yükselti ve Eğim Analizi	12
• 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	13
6. PLAN TEKLİFİ.....	13
• Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı	13
• Plan Kararları	13
• Arazi Kullanım Tablosu	14
• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	14
7. PLAN NOTLARI.....	15

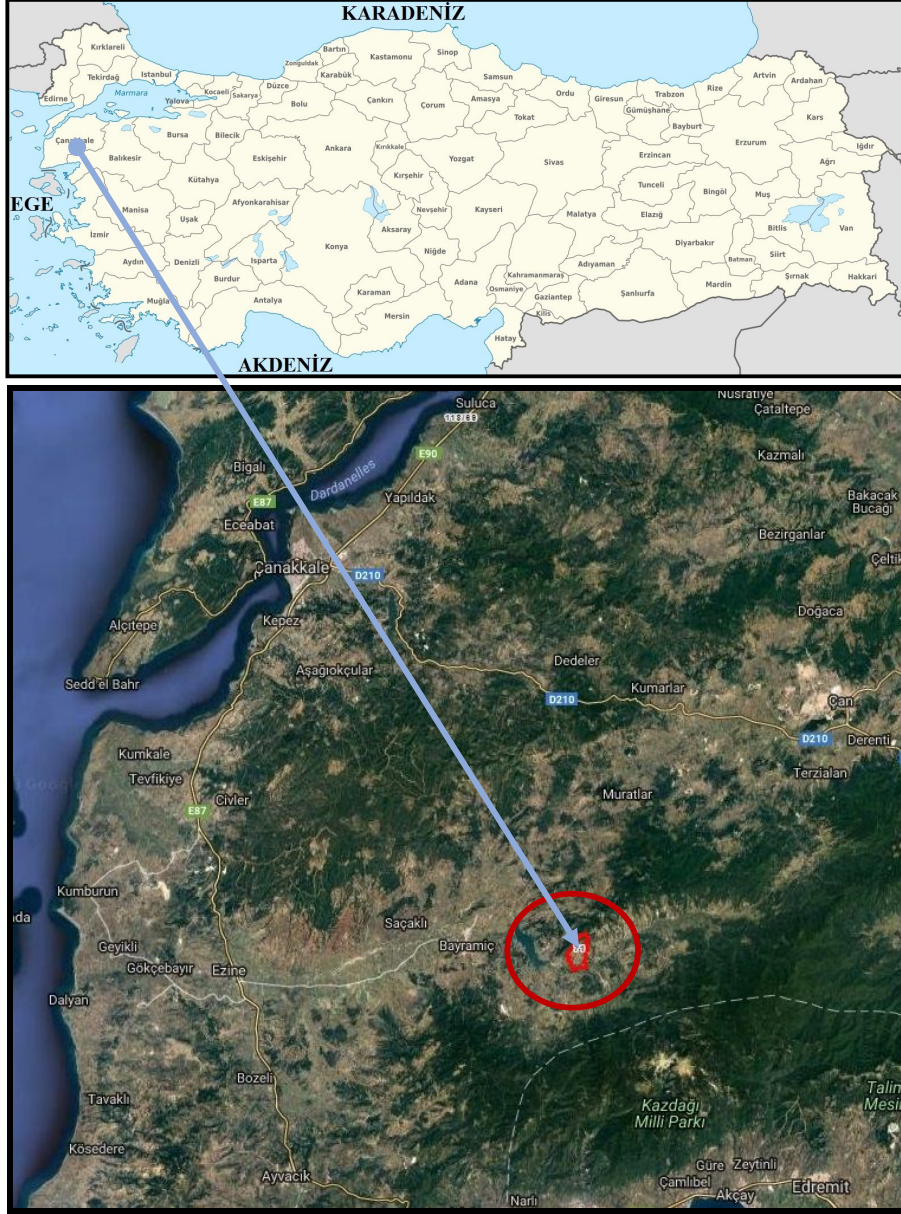
GÖRSELLER

Görsel 1: Planlama alanının ülke ve bölge içindeki 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 Planı İçerisindeki Yeri	6

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

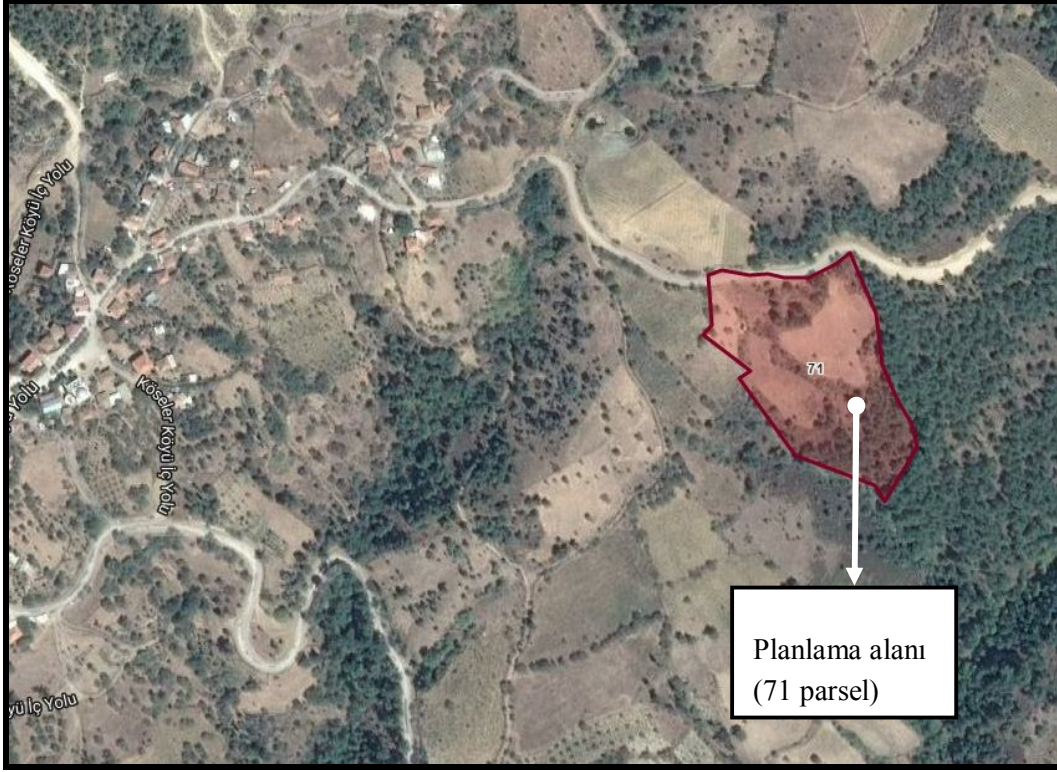
Planlama alanı; Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Köşeler köyü kadastro sahası dahilinde, Akyar mevkiinde Köşeler köyü yerleşik alanının yaklaşık 550 metre doğusunda yer almaktadır. Köşeler köyü Çanakkale merkeze yaklaşık 45,8 km uzaklıktadır.



Görsel 1: Planlama alanının ülke ve bölge içindeki yeri



Görsel 2: Planlama alanı uzak uydu görüntüsü

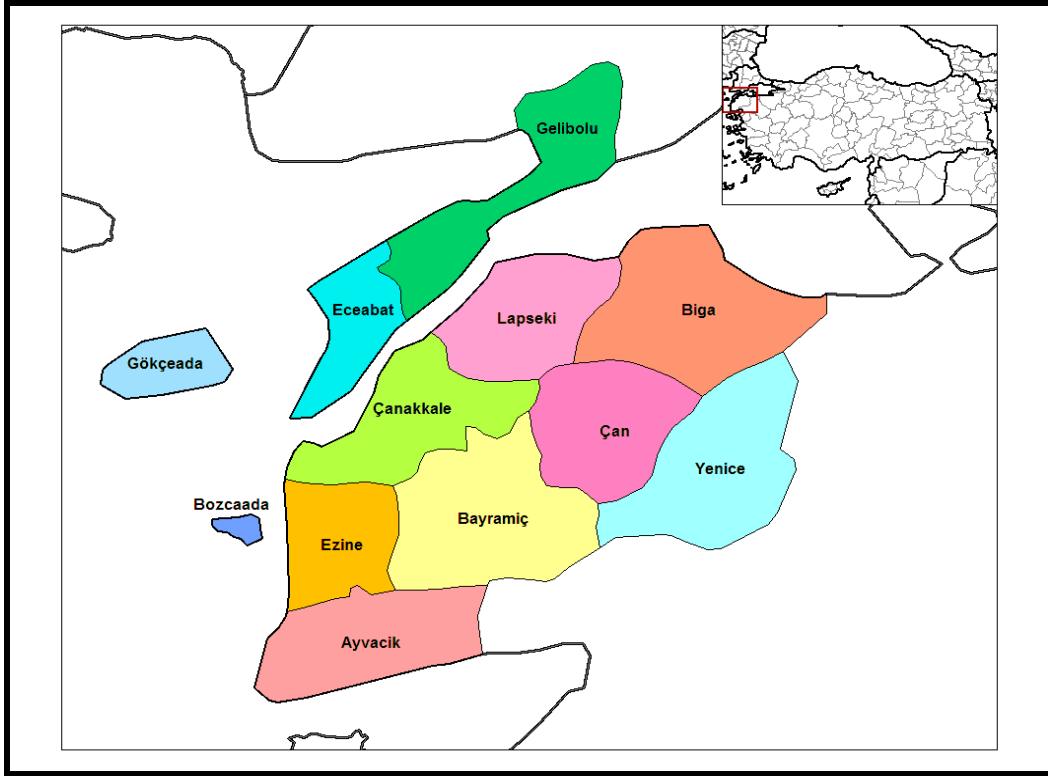


Görsel 3: Planlama alanı yakın uydu görüntüsü

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

Planlama alanının içinde yer aldığı 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.

İmar planına konu Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Köselers köyü, Akyar mevki 71 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. Proje 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 ile ilgili 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”.

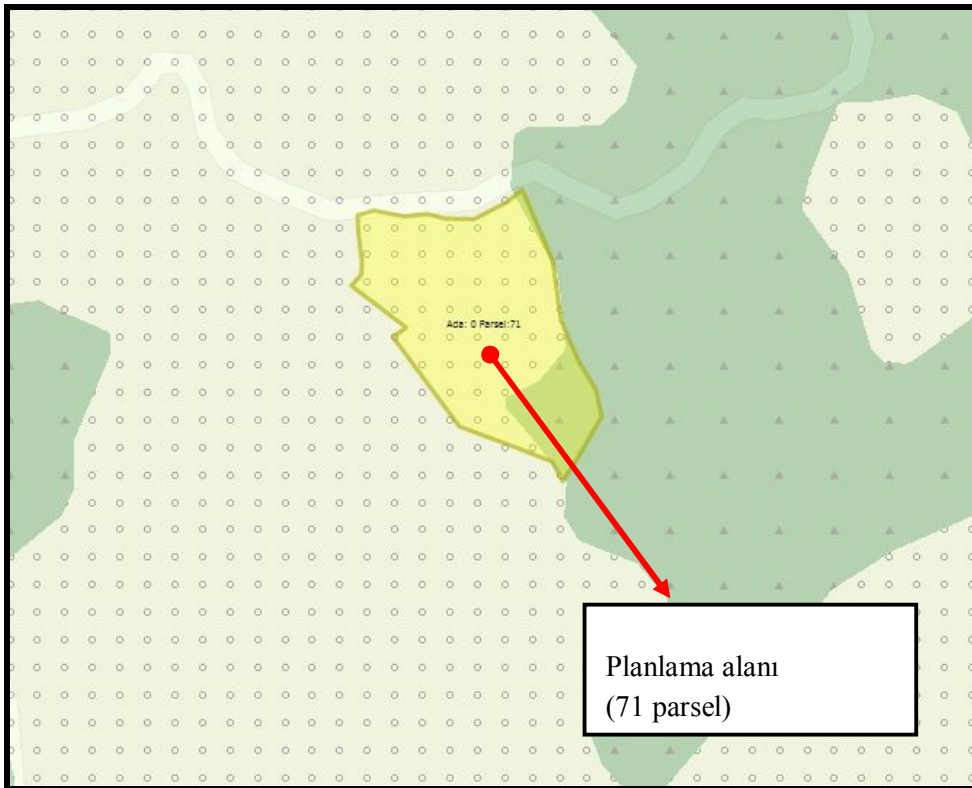
“Orman Alanları” ile ilgili 8.23.5 Maddesinde;

“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”.

“Eko Turizm Alanları” ile ilgili 8.16 Maddesinde;

“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/Çadırılı 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.” İfadeleri yer almaktadır.



Görsel 5:Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri

- **Meri Plan Bilgisi**

Planlama alanı ve çevresine ait herhangi bir 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

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

26.09.2017 tarih, 7475 sayılı yazıda;

- ✓ **Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;** söz konusu taşınmazın herhangi bir tescilli doğal sit alanında kalmadığı ve konuya ilişkin Şube Müdürlüğü tarafından yapılacak bir işlem bulunmadığı,
- ✓ **Çevre Yönetimi ve Denetimi Şube Müdürlüğü görüşünde;** Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 17, 18, 19 ve 20 maddelerinde tanımlanan alanlar ve Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliğinde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapıldığı ve Eko turizm amaçlı imar planı yapılmasında Şube Müdürlüğünce herhangi bir 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;** İlgili yazı 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 İdaresi tarafından değerlendirilmesi gerektiği, **İfade edilmiştir.**

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

04.01.2018 tarih, 36971 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, çevrede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar verilmemesi için gerekli her türlü tedbirin alınması şartıyla söz konusu taşınmazın Eko Turizm amacıyla tarım dışı kullanım talebi uygun görülmüştür. **Denilmektedir.**

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

10.08.2017 tarih, 3638 sayılı yazıda;

Söz konusu taşınmazın, 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**

15.08.2017 tarih, 2216 sayılı yazıda;

Bahse konu parsel ile ilgili 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 edilmiş, 5226 ve 3386 sayılı yasalar ile değişik 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi kapsamında ileride yapılacak uygulamalarda herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak 3 gün içerisinde en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne bilgi verilmesi kaydıyla 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 **belirtilmiştir.**

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

05.11.2018 tarih, 15870 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’e göre, 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 sundurma yapılarının cephe hattının köy yolu sınır çizgisine en az 25 metrelik mesafe aranır. Söz konusu imar durumu ile ilgili olarak belirtilen şartların dikkate alınması kaydıyla müdürlüğümüz açısından sakınca bulunmamaktadır. **Denilmektedir.**

- **DSİ 25. Bölge Müdürlüğü**

29.09.2017 tarih, 665403 sayılı yazı ekinde yer alan 22.08.2017 Tarihli Tesis Yeri Tespit Raporunda

- ✓ **Taşınmazın Sulama Projesi İçinde Olup Olmadığı:** DSİ sulama projesi içerisinde yer almayan taşınmaz içme ve kullanma suyu amaçlı DSİ Bayramiç Barajının su toplama havzasında, orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 km genişliğindeki 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 yayımlanarak yürürlüğe giren “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” 20. Madde kapsamında bu yönetmeliği yürütmekle görevli kurum tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.
- ✓ **Taşınmazın Bulunduğu Yerde Taşkın Sorunu Olup Olmadığı:** Topoğrafik yapı itibariyle genel eğimi kuzey batıdan güney doğu yönünde olan taşınmaz, kendi içinde de değişken meyilli olup, içerisinden yamaç sularının toplanıp akışa geçtiği su yolları oluşmuştur. Diğer taraftan parselin batı ve doğu sınırlarından da üst kotundan geçen yoldan taşınan suların oluşturduğu ve mevsimsel yağışlara bağlı akışı olan iki dere yatağı geçmektedir. Faaliyet sahibince parsel kenarından geçen bu derelerin doğal haliyle korunarak, yatağına malzeme depolanmamalı, yatak kesiti

daraltılmamalı, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmamalı ve olası taşkınlara karşı gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir. Kendi içinde oluşan su yollarının da korunup düzenlenerek taşınan yamaç sularının tahliyesini sağlayacak önlemler alınmalıdır.

- ✓ **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. **Denilmektedir.**

- **Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü**

25.10.2017 tarih, E.2253661 sayılı yazıda;

İNCELEME: 71 parsel sayılı taşınmaz, Karaköy Orman İşletme Şefliği Amenajman Haritasında 40 nolu bölme içerisinde ve Z2 meşcere tipi içerisinde kalmaktadır. 6831 sayılı Orman Kanunu ve bu kanun çerçevesinde mevcut ormancılık mevzuatı açısından Eko turizm amaçlı imar planı yapılmasında; ormanda bulunan su kaynaklarından faydalanılmasına, ormandan elektrik, su ve bazı hat geçirilmesine, çöp atılmasına, ormanda bulunan su kaynaklarından tesise su getirilmesine, suyu getirmek amacıyla boru hattı döşenmesine veya ormandan her türlü hayvan yemi, yiyecek, su, barınak, inşaat malzemesi, yakacak temin edilmesine, ormandan her türlü istifade edilmesine izin verilmez.

SONUÇ: Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Köseler köyü, 71 parsel sayılı taşınmazda yürürlükte olan ormancılık mevzuatı yönünden Eko Turizm amaçlı İmar Planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılarak iş bu İnceleme Raporu tarafımızdan düzenlenmiştir. **Denilmektedir.**

- **UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği**

15.08.2017 tarih, 33376 sayılı yazıda;

Bahse konu olan taşınmazlar için yapılan değerlendirmeler neticesinde şirket sorumluluğunda bulunan bir tesis tespit edilemediğinden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında kurumca bir sakınca bulunmadığı **belirtilmiştir.**

- **BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı**

17.08.2017 tarih, 34512 sayılı yazıda;

Bahse konu alanda mevcut veya planlanan boru hattı veya tesis bulunmadığı **belirtilmiştir.**

4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR

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

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **17.08.2018** 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 yüzde eğim değerleri %30-40, %40-50, %60-70 ve %70-90 aralığında değişmektedir. Çalışma alanında genel eğim yönü KD dan GB ya doğru azalmaktadır.
- ✓ Çalışma alanında açılan sondaj kuyularında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.
- ✓ Çalışma alanında su baskını, çökme, göçme, krip ve kaya düşmesi gibi doğal afet riski yoktur.
- ✓ Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları sonucunda birimlerin genel Jeoteknik değerlendirilmesi, eğim, jeolojik özellikler ve jeofizik çalışmalar göz önüne alınarak çalışma alanının yerleşime uygunluğu **Önemli Alanlar 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-2.1** olarak gösterilmiştir. **Bu 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.
 - Topoğrafik yapı itibarıyla genel eğimi kuzeybatıdan güneydoğu yönünde olan taşınmaz, kendi içinde de değişken meyilli olup, içerisinden yamaç sularının toplanıp akışa geçtiği su yolları oluşturduğu ve mevsimsel yağışlara bağlı akışı olan iki dere yatağı geçmektedir. Faaliyet sahibince parsel kenarından geçen bu derelerin doğal haliyle korunarak, yatağına malzeme depolanmamalı, yatak kesiti daraltılmamalı, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmamalı ve olası taşkınlara karşı tedbirler

alınması gerekmektedir. Kendi içinde oluşan su yollarının da korunup düzenlenerek taşınan yamaç sularının tahliyesini sağlayacak önlemler alınmalıdır.

- ✓ 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, Köseler köyünde 0 ada 71 parsel, toplam 15 800,00 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, 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, 29.09.2017 tarih 665403 sayılı yazı ekinde belirtilen “Tesis Yeri Tespit Raporunda; DSİ Bayramiç Barajının su toplama havzasında, orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 km genişliğindeki Uzun Mesafeli Koruma Alanı içerisinde bulunduğu, diğer taraftan parselin batı ve doğu sınırlarından da üst kotundan geçen yoldan taşınan suların oluşturduğu ve mevsimsel yağışlara bağlı akışı olan iki dere yatağı geçtiği belirtilmiştir.

- **Eş Yükselti ve Eğim Analizi**

Yapının yapılacağı alanda yüzde eğim değerleri %30-40, %40-50, %60-70 ve %70-90 aralığında değişmektedir. Çalışma alanında genel eğim yönü KD dan GB ya doğru azalmaktadır.

- **Yapı Yasaklı Alanlar**

Planlama alanı ve yakın çevresinde “Yapı Ve Yerleşim İçin Yasaklanmış Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır. Planlama alanına ait hazırlanan ve “Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü” tarafından **05.01.2018** tarihinde onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen esaslara aynen uyulacaktır.

- **Arazi Kullanımı**

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

- **Teknik Altyapı**

Planlama alanının köy yoluna cephesi olup, ulaşılabilirlik 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, 29.09.2017 tarih 665403 sayılı yazı ekinde belirtilen “Tesis Yeri Tespit Raporunda; Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde “167 sayılı Yasa” uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınması, Aralık 2004 gün 25867 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulması 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 bulunulması gerektiği belirtilmiştir.

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

- **Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar**

Planlama alanı içerisinde; 2872 sayılı Çevre Kanunu, “Özel Çevre Koruma Bölgeleri” başlığında tanımlanmış alan ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'na giren, “Milli Parklar”, “Tabiatı Koruma Alanları”, “Tabiat Anıtları”, “Tabiat Parkları” maddesi altında yer alan özellikte herhangi bir alan bulunmamaktadır. Bunlara ilaveten Biyogenetik Rezerv Alanları, Biyosfer Rezervleri, Özel Koruma Alanları ve Turizm Alanları yer almamaktadır. Proje alanında yapılacak çalışmalarda herhangi bir tarihi, arkeolojik ve kültürel varlığa rastlanması durumunda 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında yetkili merciler bilgilendirilecek ve gerekli tedbirler alınacaktır.

- **Hâlihazır Harita Bilgisi**

Planlama alanı “Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü” tarafından **26.01.2018** tarihinde onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 3 adet I17A20C3A-3B-3C hâlihazır paftalarında kalmaktadır.

- **Mülkiyet Yapısı**

“Eko turizm” amaçlı imar planına konu alan; tapuda Benül Merve KUBANÇ adına tescilli, Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Köseler köyü, Akyar mevki, 15 800 m2 yüz ölçümlü 71 parselde kayıtlıdır.

6. PLAN TEKLİFİ

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

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Köseler köyü, Akyar mevki, 71 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.

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

- **Plan Kararları**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; planlama alanını oluşturan 71 parsel için Apart Otel (Eko turizm) Alanı fonksiyonu tanımlanmış, alanın kuzeyinde bulunan köy yolu parsel içinden terk alınacak şekilde genişletilerek 10 metre genişlikte planlanmıştır. 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), yapı yaklaşma mesafeleri, köy yolundan 25 metre, komşu parsel sınırlarından 5 metre olarak belirlenmiştir. Alanın ifraz edilmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 5 000 m2, minimum parsel yol cephesi 25 metre olacaktır. Alan içindeki uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ve Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

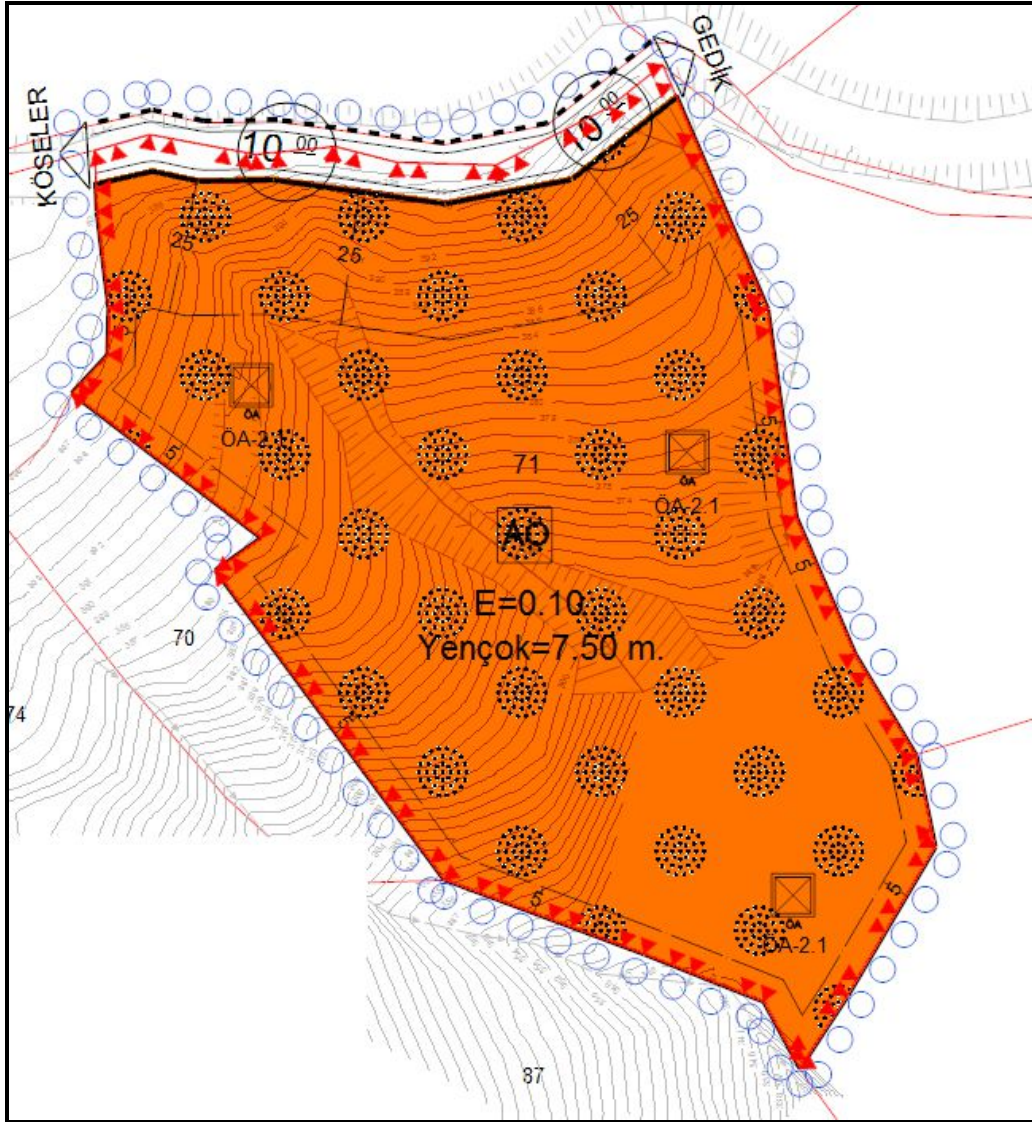
Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **17.08.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın yerleşime uygunluk durumu **ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alan** olarak değerlendirilmiş, **ÖA-2.1** sembolü ile plana aktarılmıştır.

- **Arazi Kullanım Tablosu**

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

<i>FONKSİYON</i>	<i>ALAN</i>
<i>APART OTEL (EKO TURİZM) ALANI</i>	<i>15 406,24 M2</i>
<i>YOL ALANI</i>	<i>393,76 M2</i>
<i>TOPLAM PLANLAMA ALANI</i>	<i>15 800,00 M2</i>

- **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. 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. Bu kapsamdaki uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ve Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Yapılanma koşulları; Emsal=0.10 Yençok=7.50 Metre (2 Kat), yapı yaklaşma mesafeleri, köy yolundan 25 metre, komşu parsel sınırlarından 5 metre olacaktır. Alanın ifraz edilmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 5 000 m2, minimum parsel yol cephesi 25 metre olacaktır.
4. Emsal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden İnşaat uygulamasına geçilemez.
5. Çanakkale İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 05.11.2018 tarih 15870 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; Çanakkale İl Genel Meclisinin 14.11.2016 tarih 102 sayılı Kararı ile yürürlüğe giren "Çanakkale İl İdari Sınırları İçerisinde Köy Yolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri gereği; Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan uygulamaya geçilemez.
6. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 26.09.2017 Tarih E.7475 Sayılı Yazılarında Belirtildiği Üzere; Söz Konusu Proje 100 Odanın Altında Olması Durumunda ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışında Değerlendirilecek, 100 Oda Ve Üzeri Olması Durumunda Proje Tanıtım Dosyası Hazırlanarak İl Müdürlüğüne Başvuruda Bulunulacaktır.
7. Çanakkale Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 04.01.2018 tarih E.36971 sayılı yazılarına istinaden; Planlama Alanının Çevresinde Yapılan Tarımsal Faaliyetlere Zarar Verilmemesi için Gerekli tüm tedbirler alınacaktır.
8. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 15.08.2017 tarih 2216 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; Planlama Alanı İçerisinde İleride Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanması Durumunda 2863 Sayılı Yasanın 4.Maddesi hükümleri doğrultusunda Çalışmalar Durdurulacak, En Yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne Haber Verilecektir.
9. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü'nün 29.09.2017 tarih 665403 sayılı yazıları ekinde yer alan Tesis Yeri Tespit Raporunda belirtildiği üzere;
- ✓ Söz konusu taşınmaz; İçme ve kullanma suyu amaçlı DSİ Bayramiç Barajının su toplama havzasında, orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 km genişliğindeki Uzun Mesafeli Koruma Alanı

içerisinde kaldığından, ilgili konu 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun uygulanması amacıyla çıkarılan ve 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" 20. Madde kapsamında bu yönetmeliği yürütmekle görevli kurum tarafından değerlendirilecek,

- ✓ Faaliyet sahibince parsel kenarından geçen derelerin doğal haliyle korunarak, yatağına malzeme depolanmayacak, yatak kesiti daraltılmayacak, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmayacak ve olası taşkınlara karşı gerekli tedbirler alınacak, oluşan su yolları da korunup düzenlenerek taşınan yamaç sularının tahliyesini sağlayacak önlemler alınacak.
- ✓ Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınacak,
- ✓ Atık Suların Çözümünde; 31 Aralık 2004 tarih 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacak, Arıtılmış olsa dahi atık suların idarece inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda kuruluş tarafından değerlendirilmek üzere ayrıca müracaatta bulunulacaktır.

10. Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü'nün 25.10.2017 tarih E.2253661 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; 6831 sayılı Orman Kanunu ve bu kanun çerçevesinde mevcut ormancılık mevzuatı açısından ormanda bulunan su kaynaklarından faydalanılmasına, ormandan elektrik, su ve bazı hat geçirilmesine, çöp atılmasına, ormanda bulunan su kaynaklarından tesise su getirilmesine, suyu getirmek amacıyla boru hattı döşenmesine veya ormandan her türlü hayvan yemi, yiyecek, su, barınak, inşaat malzemesi, yakacak temin edilmesine, ormandan her türlü istifade edilmesine izin verilmeyecektir.

11. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgi yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

12. 01.07.1993 Tarih 21624 sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Otopark Yönetmeliği" Hükümleri Geçerlidir.

13. 25.8.1988 Tarihli ve 19910 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Sığınak Yönetmeliği" ve İlgi Hükümlerine Uyulacaktır.

14. 02.04.2015 Tarih 29314 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Atık Yönetimi Yönetmeliği" Hükümlerine Uyulacaktır.

15. 10.08.2005 Tarih 25902 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "İş Yeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.

16. 19.12.2007 Tarih Ve 26735 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren 7126 Sayılı Sivil Savunma Kanununun Ek 9.Maddesine Göre "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.

17. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tarafından 17.08.2018 Tarihinde Onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda" Belirtilen Hususlara Uyulacak ve uygulama aşamasında gerekli önlemler alınacaktır. **Önemli Alanlar 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitelik 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.
- Topoğrafik yapı itibarıyla genel eğimi kuzeybatıdan güneydoğu yönünde olan taşınmaz, kendi içinde de değişken meyilli olup, içerisinden yamaç sularının toplanıp akışa geçtiği su yolları oluşturduğu ve mevsimsel yağışlara bağlı akışı olan iki dere yatağı geçmektedir. Faaliyet sahibince parsel kenarından geçen bu derelerin doğal haliyle korunarak, yatağına malzeme depolanmamalı, yatak kesiti daraltılmamalı, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmamalı ve olası taşkınlara karşı tedbirler alınması gerekmektedir. Kendi içinde oluşan su yollarının da korunup düzenlenerek taşınan yamaç sularının tahliyesini sağlayacak önlemler alınmalıdır.

18. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

19. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.