



**ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ
BEHRAMKALE KÖYÜ, MENTEŞE MEVKİİ,
159 ADA, 13 PARSELDE
“APART OTEL ALANI (EKO TURİZM)” AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

Hüseyin UZUN
Şehir Plancısı

...../...../2018 Tarih ve Sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onanan Çanakkale ili, Ayvack ilçesi, Behramkale köyünde, 1/1000 ölçekli “**Eko Turizm**” amaçlı Uygulama İmar Planı EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR.
Açıklama Raporu **16** sayfadır.

2018

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
1.1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	3
1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	5
2. PLAN HİYERARŞİSİ.....	5
2.1. Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları	5
2.2. Meri Plan Bilgisi	6
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	7
3.1. Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü	7
3.2. Çanakkale Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü	7
3.3. Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	7
3.4. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	7
3.5. Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü	8
3.6. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252. Şube Müdürlüğü	8
3.7. Ayvacık Orman İşletme Müdürlüğü	8
3.8. UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği	9
3.9. BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	9
4. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	9
5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	10
5.1. Depressellik Durumu	10
5.2. İklim.....	10
5.3. Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları	11
5.4. Eş Yükselti ve Eğim Analizi	11
5.5. Yapı Yasaklı Alanlar	11
5.6. Arazi Kullanımı.....	11
5.7. Teknik Altyapı	11
5.8. Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar	11
6. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	11
7. MÜLKİYET YAPISI.....	12
8. PLAN TEKLİFİ.....	12
8.1. Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı.....	12
8.2. Plan Kararları	12
8.3. Arazi Kullanım Tablosu	13
8.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	14
9. PLAN NOTLARI.....	14

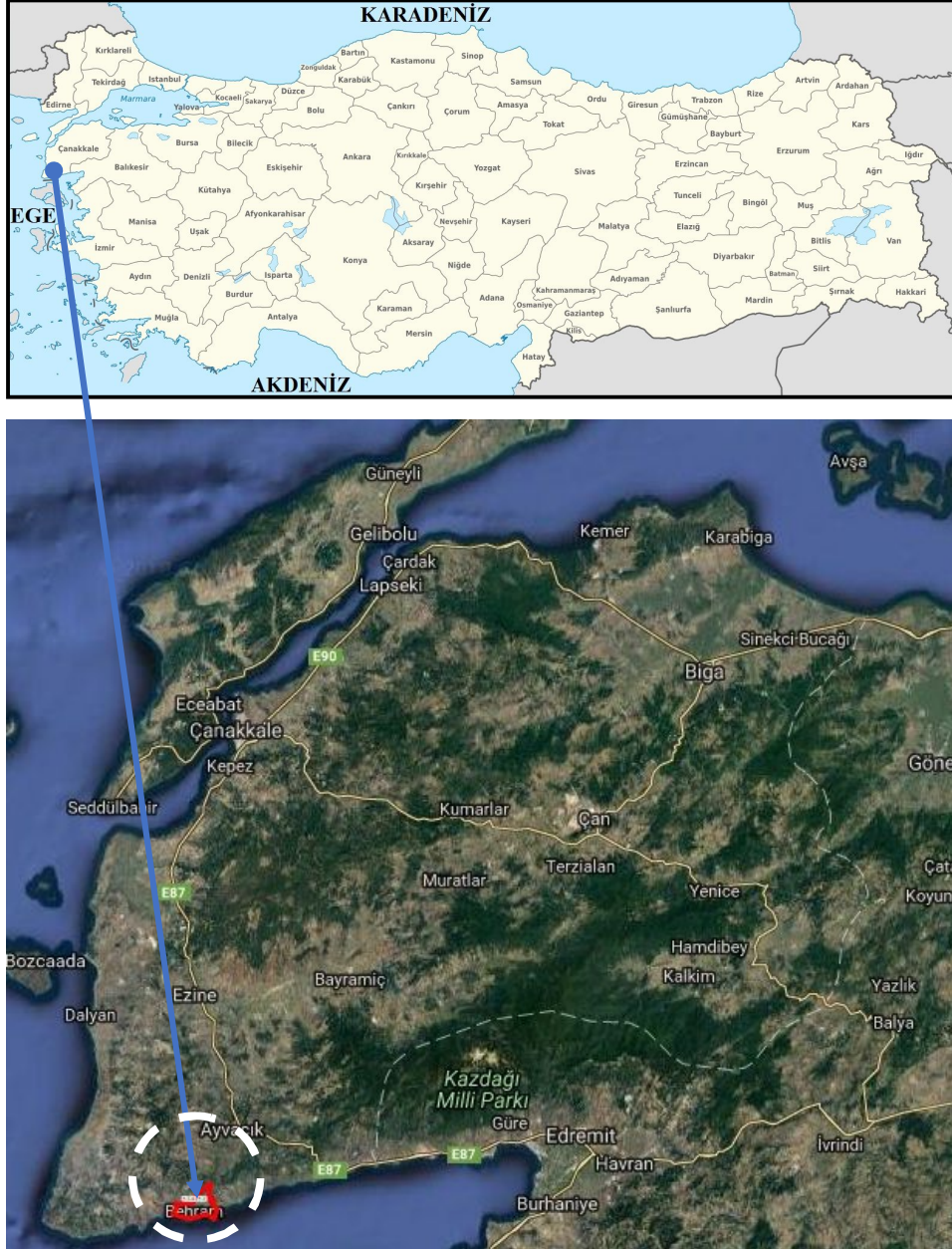
GÖRSELLER

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

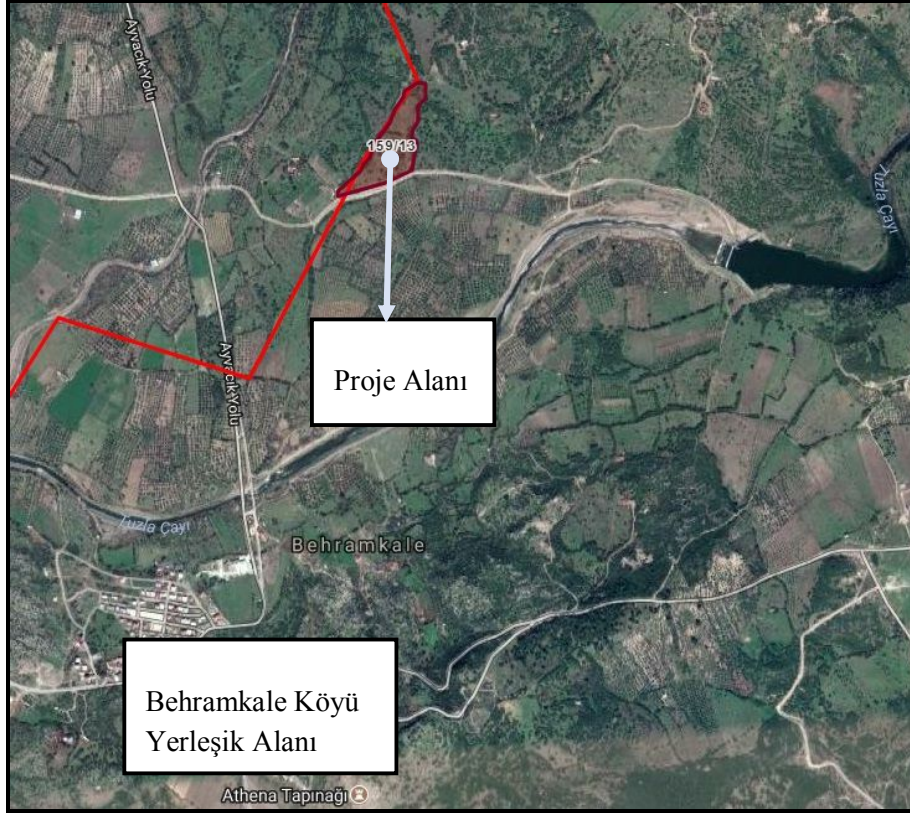
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Proje alanı; Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Behramkale köyü, Mentеше mevkiinde Behramkale köyü yerleşik alanının yaklaşık 1,6 km kuzeydoğusunda yer almaktadır. Behramkale köyü Ayvacık ilçe merkezine 14 km, Çanakkale merkeze ise 73 km uzaklıktadır.



Görsel 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü

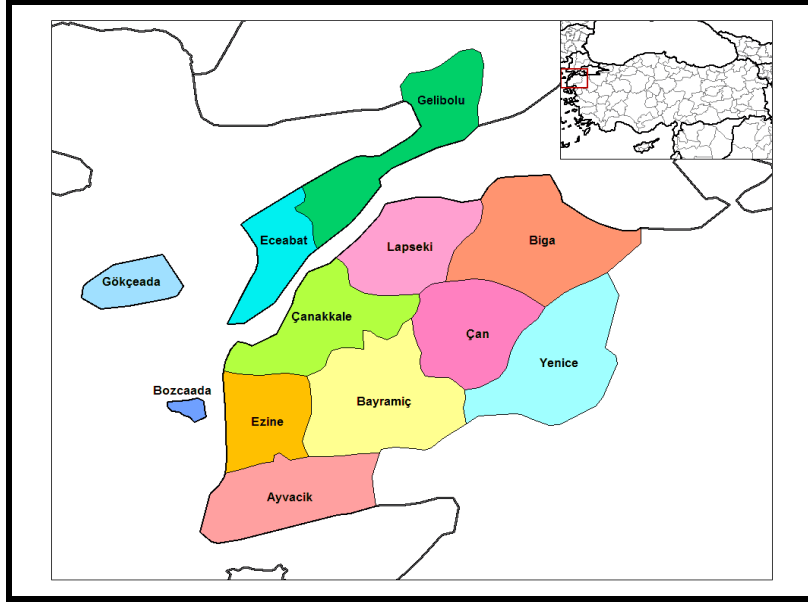


Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Çanakkale ili; Lâpseki, Biga, Merkez ilçe, Ezine, Yenice, Bayramiç, Gelibolu, Eceabat, Bozcaada, Gökçeada, Çan ve Ayvacık olmak üzere 12 ilçeye bölünmüştür. Ayvacık ilçe sınırları dahilinde 2012 yılı verilerine göre ilçeye bağlı 64 adet köy bulunmaktadır ve planlama alanının içinde bulunduğu Behramkale köyü de Ayvacık ilçesine bağlı bir köydür.

Planlama alanını oluşturan Behramkale köyü, 159 ada 13 parsel, Çanakkale İl Özel İdaresi yetki alanı dahilinde kalmaktadır.



Görsel 4:Çanakkale İlçe Haritası

2. PLAN HİYERARŞİSİ

2.1. Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları

Planlama alanı, 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe giren 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında; kısmen “Tarım Alanı”, kısmen de “Sulu Tarım Alanı” kullanımında kalmakta, plan çalışması 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;

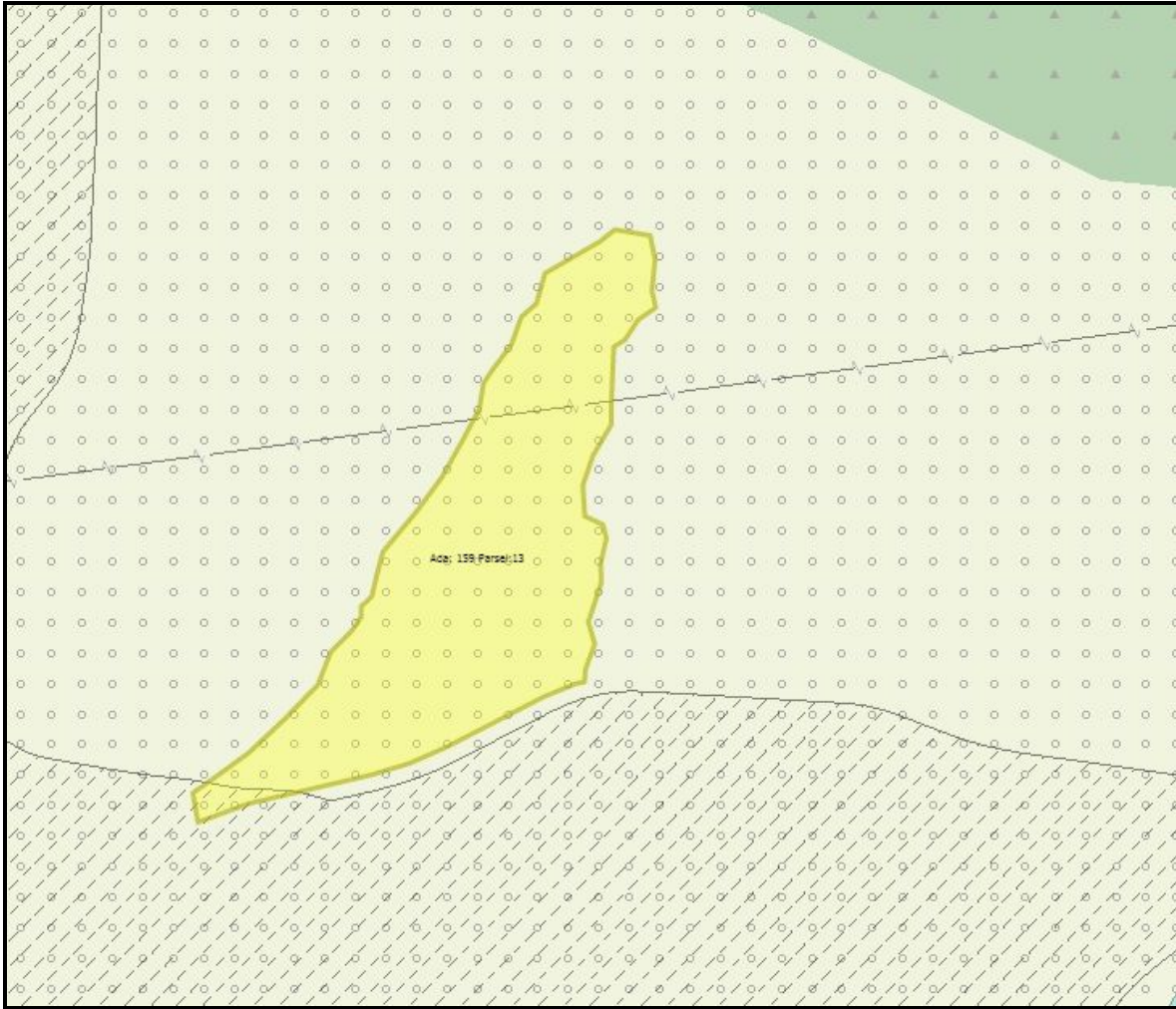
“Bu Alanlarda, 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu Ve T.C. Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı'nın İzni Çerçevesinde Bu Plan Karar Ve Hükümlerine Göre İşlem Yapılacaktır”.

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/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 Yapılma 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 Planındaki Yeri

2.2. Meri Plan Bilgisi

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

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

3.1. Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü

22.05.2018 tarih 4709 sayılı yazıda;

Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde

Söz konusu taşınmazın herhangi bir doğal sit alanında kalmadığı ve Şube Müdürlüğüne yapılacak bir işlem bulunmadığı;

Ced 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;

Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde

Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliğinde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapıldığı ve eko turizm amaçlı imar planı yapılmasında 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Yönetmeliklerine uyulması kaydıyla herhangi bir sakıncanın bulunmadığı;

İmar Planlama Şube Müdürlüğü görüşünde

5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu gereğince Belediye ve Mücavir alan sınırları dışındaki iş ve işlemlerin İl Özel İdaresi tarafından yürütülmesi gerektiği ve söz konusu talebin Bakanlıkça onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri doğrultusunda İl Özel İdaresi tarafından değerlendirilmesi gerektiği **belirtilmiştir.**

3.2. Çanakkale Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

12.06.2018 tarih 1776358 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.**

3.3. Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

03.05.2018 tarih, 381321 sayılı yazıda;

“Planlama alanının 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içinde kalmadığı **belirtilmiştir.**

3.4. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

10.05.2018 tarih, 404417 sayılı yazıda;

“bahse konu taşınmaza ilişkin kültür varlığı açısından Kurullarca onaylı herhangi bir sit alanı veya tescil kaydının bulunmadığı ve parsel üzerinde yapılan yüzey araştırmasında herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı, 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 mülki idare amirliğine veya en yakın müze

müdürlüğüne bilgi verilmesi kaydıyla 159 ada 13 parselde eko turizm amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı, **belirtilmiştir.**

3.5. Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü

15.05.2018 tarih, 7133 sayılı yazıda;

Söz konusu parselin Müdürlüğümüz yol ağına cephesi bulunmamaktadır. **Denilmektedir.**

3.6. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252. Şube Müdürlüğü

30.05.2018 tarih, 385877 sayılı yazı ekinde yer alan Tesis Yeri Tespit Raporunda;

- ✓ **Taşınmazın Sulama Projesi İçinde Olup Olmadığı:** Söz konusu taşınmazın DSİ sulama projesi içerisinde yer almadığı içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı tespit edilmiştir. DSİ Ayvacık Barajı Paşaköy Ovası sulaması ana kanalına üst kotta komşu durumda olup sulama projesi kapsamı dışında yer almaktadır. Ana kanalın parsel tarafındaki kamulaştırma sınırından itibaren en az 10 metre boşluk bırakılarak bu mesafede herhangi bir yapı yapılmamalıdır. Ana kanal üzerinden geçiş için (köprü vb sanat yapısı) izin talep edilmemesi, ana kanala doğru eğimli olan imara konu parselde yapılacak hafriyatın ve hafriyat artıklarının her ne olursa olsun ana kanala zarar vermeden uzaklaştırılması gerekmektedir. Söz konusu alanda yapılacak işlemlerden dolayı ana kanalda oluşacak zarar ve ziyandan müracaat sahibi sorumlu tutulacaktır.
- ✓ **Taşınmazın Bulunduğu Yerde Taşkın Sorunu Olup Olmadığı:** Tepe ve yamaç konumunda olan taşınmaz kuzeydoğudan güneybatı yönüne doğru meyilli olup, doğu yönündeki alt kotlarından üst kotlarındaki araziden itibaren oluşmaya başlayan ve mevsimsel yağışlara bağlı akışı olan dere geçmektedir. Faaliyet sahibince bu derenin doğal haliyle korunması, üzerinin kapatılmaması, yatak kesitinin daraltılmaması, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmaması ve muhtemel taşkınlara karşı gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.
- ✓ **Taşınmazların Bulunduğu Yerde Yer Altı Suyu Durumu:** Taşınmazın bulunduğu yerde yer altı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınması gerekmektedir.
- ✓ **Atık Suların Nasıl Çözömleneceği:** 31 Aralık 2004 tarih 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır. Arıtılmış olsa dahi atık suların idareimizce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjının gerektiği durumda kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir. **Denilmektedir.**

3.7. Ayvacık Orman İşletme Müdürlüğü

15.05.2018 tarih, E.1035144 sayılı yazı ekinde yer alan İnceleme Raporunda;

159 ada 13 parsel numaralı taşınmazın orman sınırları dışında kaldığı, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi uyarınca orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı ve eko turizm amaçlı imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı **belirtilmiştir.**

3.8. UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği

08.05.2018 tarih, 20973 sayılı yazıda;

“Bahse konu alan içerisinde şirket sorumluluğunda bulunan 3 AWG enerji nakil hattının geçtiği, hattın altına yeşil alan bırakılması ve Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği madde 44 ve madde 46 da belirtilen yapı yaklaşma mesafelerinin göz önünde bulundurularak daha yakın mesafede yapı yapılmaması kaydıyla eko turizm amaçlı imar planı yapılmasında kurumca bir sakınca bulunmadığı **belirtilmiştir.**

3.9. BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı

1874349 sayılı yazıda;

Söz konusu parselde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı, **belirtilmiştir.**

4. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **12.10.2018** 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 alanında topoğrafik eğim miktarı %0-10, %10-20 ve %20-30 arasında değişmektedir.
- ✓ İnceleme alanında açılan sondaj ve araştırma çukuru çalışmaları sonucunda yer altı suyu rastlanılmamıştır.

İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Önemli Alanlar (ÖA-5.1) ve Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-2.3) olarak iki grupta değerlendirilmiştir.

Önemli Alan-2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorunlu Alan olarak değerlendirilen alanlarda;

- Yapılaşma öncesi inceleme alanı içerisinde ve yakın çevresinde bulunan inceleme alanını etkileyebilecek alan içerisinde askıda serbest bulunan kayaların ıslah edilerek temizlenmesi sağlanmalı, kaya düşmesi tehlikesi giderilmelidir.
- Yüzey ve atık suları drenaj yöntemi ile yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Her türlü kazı öncesi çevredeki altyapı yolların, komşu ve kendi parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesaba katılarak, yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Temellerin aynı birim üzerine oturtulmasına özen gösterilmeli, farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.

Önlemler Alanlar- 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Önlemler Alanlarda;

- Heterojen bir yapıya sahip olan zemin birimin gözlemlendiği seviyelerde farklı oturumları engelleyecek temel tipi projesi geliştirilmelidir.
 - Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - Yapı yükleri bu birimler üzerinde yer alan bitkisel toprak zonu taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından kaldırılarak hafredilmelidir. Yapı yükleri mühendislik sorunları beklenmeyen sağlam seviyelerine veya zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra mühendislik sorunları giderilmiş olan zemin birimine taşıtılmalıdır.
 - Yapılaşma öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
 - Yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
 - Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik özellikleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) parsel bazlı zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonucunda gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- ✓ Bölge 1. Derece bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup, her türlü yapılaşma için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
- ✓ Bu rapor, 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olup, Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Zemin etüt raporu hazırlanması aşamasında o tarihte yürürlükte olan zemin etüt formatına uygun olarak hazırlanması gereklidir.

5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

5.1. Depremsellik Durumu

18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında proje alanının içinde bulunduğu Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle proje alanında oluşacak her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

5.2. 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.

5.3. Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları

Planlama alanı; herhangi bir sulama projesi içerisinde, göl ve barajların su toplama havzasında, akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içinde yer almamaktadır. DSİ Ayvacık Barajı Paşaköy Ovası sulaması ana kanalına üst kotta komşu durumda olup sulama projesi kapsamı dışında yer almaktadır. Taşınmazın doğu yönündeki alt kotlarından üst kotlarındaki araziden itibaren oluşmaya başlayan ve mevsimsel yağışlara bağlı akışı olan dere geçmektedir.

5.4. Eş Yükselti ve Eğim Analizi

İnceleme alanında yüzde eğim değeri %0-10, %10-20 ve %20-30 aralığında değişmektedir.

5.5. Yapı Yasaklı Alanlar

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

5.6. Arazi Kullanımı

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

5.7. Teknik Altyapı

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 Resmî Gazetede yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Planlama alanının üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmekte, aynı zamanda söz konusu alan DSİ Ayvacık Barajı Paşaköy Ovası sulaması ana kanalına üst kotta komşu durumdadır.

Planlama alanına ulaşım kadastro yollarından sağlanmaktadır.

5.8. 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 ileride 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.

6. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı “Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü” tarafından tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli 2 adet **I16C22C3A-4B** hâlihazır paftalarında kalmaktadır.

7. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı; tapuda Uğur Hande KARDEŞLER adına tescilli, Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Behramkale köyü, Menteşe mevki, 31 349,45 m2 yüzölçümlü 159 ada 13 parselde kayıtlıdır.

8. PLAN TEKLİFİ

8.1. Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Plan çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Behramkale köyünde deniz turizmine alternatif turizm çeşitleri geliştirmektir.

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

8.2. Plan Kararları

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Behramkale köyü, Menteşe mevki, 159 ada 13 parseli kapsamaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

Planlama alanını oluşturan 159 ada 13 parsel için Apart Otel (Eko Turizm) Alanı fonksiyonu tanımlanmış, alanın batısında 10 metrelik taşıt yolu oluşturulmuştur. UEDAŞ'A ait enerji nakil hattının altı Park Alanı olarak planlanmıştır.

Apart Otel (Eko Turizm) Alanı içerisinde; 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri 8.16 Eko Turizm Alanları başlığı altında belirtilen tesisler yer alabilecektir. Yapılanma koşulları Emsal: 0,10 Yençok: 7,50 metre (2 kat) olarak belirlenmiştir. Alan içerisindeki uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ve Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik hükümleri geçerli olacaktır.

Alanın ifraz edilmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 5 000 m2, minimum parsel cephesi 25 metre olacaktır.

Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10 metre, komşu parsellerden 5 metre, Park alanından 3 metre bırakılmıştır. Ayrıca DSİ'YE ait sulama kanalı kamulaştırma sınırından itibaren 10 metre mesafede yapı yapılmayacaktır.

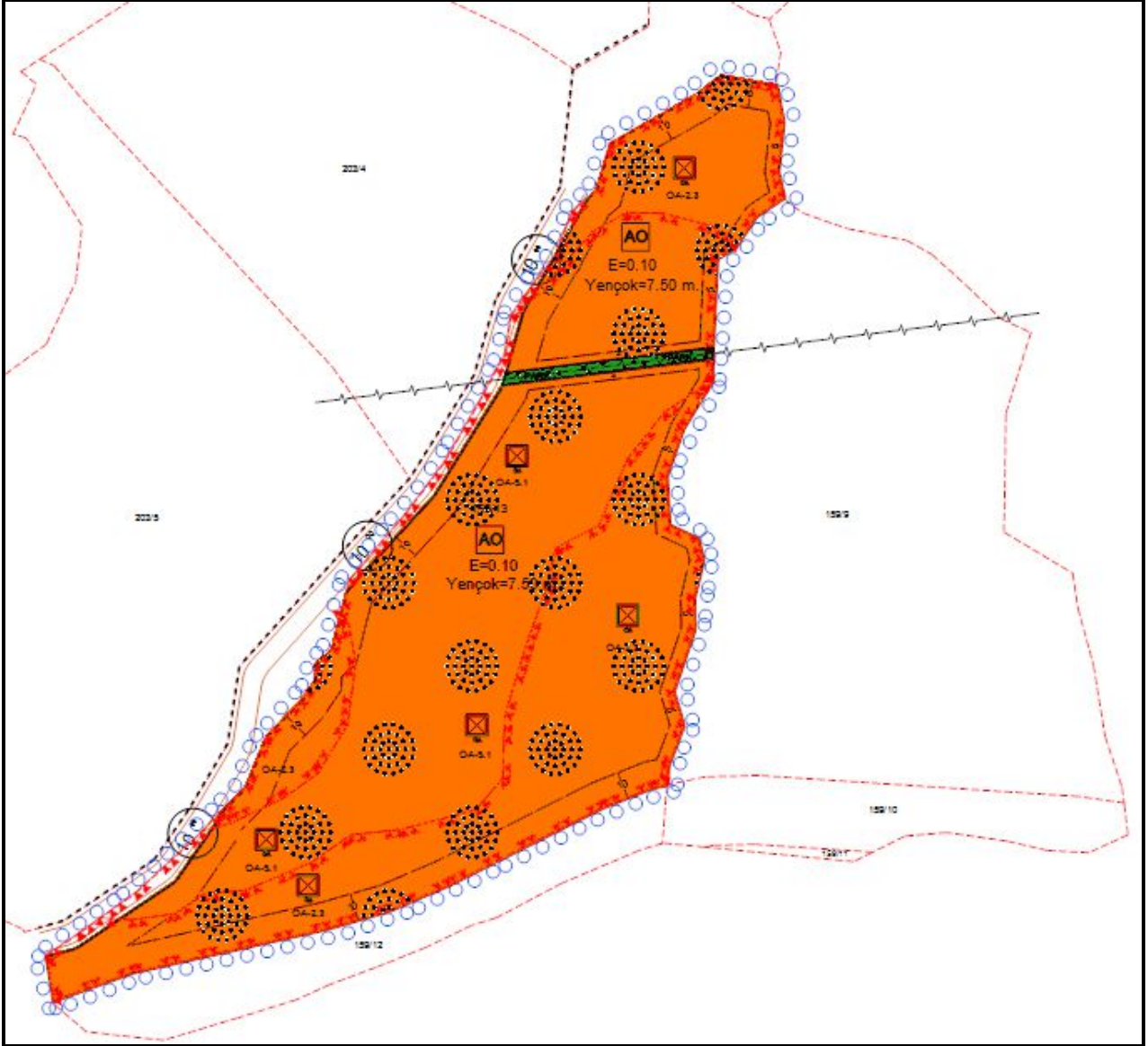
Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **12.10.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda alanın yerleşime uygunluk durumu Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Önlemler Alanlar (ÖA-5.1) ve Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-2.3) olarak iki grupta değerlendirilmiş, ÖA-2.3 ve ÖA-5.1 sembolü ile plana aktarılmıştır.

8.3. Arazi Kullanım Tablosu

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

FONKSİYON	ALAN
APART OTEL (EKO TURİZM) ALANI	30 305,64 M2
PARK ALANI	306,85 M2
YOL ALANI	736,96 M2
PLANLAMA ALANI	31 349,45 M2

8.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



9. 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. İmar planı ile Kadastral sınırlar arasındaki uyumsuzluklarda yolun/yolların genişliğini daraltmamak, minimum donatı alanının sağlanması kaydı ile plan yapılan parselin mülkiyet sınırlarını esas alarak 2 metreye kadar düzeltmeye ilgili idaresi yetkilidir.

4. Apart Otel (Eko Turizm) Alanı içerisinde; 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri 8.16 Eko Turizm Alanları başlığı altında belirtilen tesisler yer alabilecektir. Yapılanma koşulları Emsal: 0,10 Yençok: 7,50 metre (2 kat) olarak belirlenmiştir. Alan içerisindeki uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ve Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik hükümleri geçerli olacaktır.
5. İnşaat Yoğunluk Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacaktır. Yol vb. alanlar kamu eline geçmeden uygulamaya geçilemez.
6. Alanın ifraz edilmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 5 000 m², her bir parselin minimum yol cephesi 25 metre olacaktır.
7. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10 metre, komşu parsellerden 5 metre, Park Alanından 3 metre olacaktır. Ayrıca DSİ'YE ait sulama kanalı kamulaştırma sınırından itibaren 10 metre, UEDAŞ'A ait enerji nakil hattına da yatayda 2 metre düşeyde 3,5 metre mesafede yapı yapılmayacaktır.
8. Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 22.05.2018 tarih 4709 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; Planlanan tesisin oda sayısı 100 oda ve üzeri olması halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğüne başvuruda bulunulacak, oda sayısının 100'den az olması halinde ise proje ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilecektir.
9. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.05.2018 tarih, 404417 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.
10. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252. Şube Müdürlüğü'nün 30.05.2018 tarih 385877 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır. Buna göre;
 - DSİ Ayvacık Barajı Paşaköy Ovası sulaması ana kanalının parsel tarafındaki kamulaştırma sınırından itibaren en az 10 metre boşluk bırakılarak bu mesafede herhangi bir yapı yapılamaz. Ana kanal üzerinden geçiş için (köprü vb sanat yapısı) izin talep edilmemesi, ana kanala doğru eğimli olan imara konu parselde yapılacak hafriyatın ve hafriyat artıklarının her ne olursa olsun ana kanala zarar vermeden uzaklaştırılması gerekmektedir. Söz konusu alanda yapılacak işlemlerden dolayı ana kanalda oluşacak zarar ve ziyandan müracaat sahibi sorumlu tutulacaktır.
 - Taşınmazın doğu yönündeki alt kotlarından üst kotlarındaki araziden itibaren oluşmaya başlayan ve mevsimsel yağışlara bağlı akışı olan derenin doğal haliyle korunması, üzerinin kapatılmaması, yatak kesitinin daraltılmaması, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmaması ve muhtemel taşkınlara karşı gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.
 - Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınması gerekmektedir.
 - Atık Suların çözümünde 31 Aralık 2004 tarih 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır. Arıtılmış olsa dahi atık suların idarece inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjının gerektiği durumda DSİ'YE müracaatta bulunulması gerekmektedir.
11. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgi Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
12. 01.07.1993 tarih 21624 sayılı Resmî Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren "Otopark Yönetmeliği" Hükümlerine Uyulacaktır.

13. 25.08.1988 tarih 19910 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Sığınak Yönetmeliği ve 31.12.2010 tarih 27802 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Sığınak Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
14. 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
15. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **12.10.2018** Tarihinde Onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Uyulacak ve İnşaat Aşamasında gerekli önlemler alınacaktır.

Önlemler Alan-2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorunlu Alan olarak değerlendirilen alanlarda;

- Yapılaşma öncesi inceleme alanı içerisinde ve yakın çevresinde bulunan inceleme alanını etkileyebilecek alan içerisinde askıda serbest bulunan kayaların ıslah edilerek temizlenmesi sağlanmalı, kaya düşmesi tehlikesi giderilmelidir.
- Yüzey ve atık suları drenaj yöntemi ile yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Her türlü kazı öncesi çevredeki altyapı yolların, komşu ve kendi parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesaba katılarak, yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Temellerin aynı birim üzerine oturtulmasına özen gösterilmeli, farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.

Önlemler Alanlar- 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Önlemler Alanlarda;

- Heterojen bir yapıya sahip olan zemin birimin gözlemlendiği seviyelerde farklı oturmaları engelleyecek temel tipi projesi geliştirilmelidir.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yapı yükleri bu birimler üzerinde yer alan bitkisel toprak zonu taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından kaldırılarak hafredilmelidir. Yapı yükleri mühendislik sorunları beklenmeyen sağlam seviyelerine veya zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra mühendislik sorunları giderilmiş olan zemin birimine taşıtılmalıdır.
- Yapılaşma öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik özellikleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) parsel bazlı zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonucunda gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir

16. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
17. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.