



**ÇANAKKALE İLİ, BAYRAMIÇ İLÇESİ  
AKPINAR KÖYÜ, KÖYCİVARI MEVKİİ  
130 ADA, 9-10 PARSELLERE AİT  
“GELİŞME KONUT ALANI” 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, Akpınar köyünde, 1/1000 ölçekli “**Gelişme Konut Alanı**” amaçlı Uygulama İmar Planı EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR.  
Açıklama Raporu **16** sayfadır.

**2019**

## İçindekiler

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....</b>	<b>3</b>
1.1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri .....	3
1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar .....	5
<b>2. PLAN HİYERARŞİSİ.....</b>	<b>5</b>
2.1. Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları .....	5
2.2. Meri Plan Bilgisi .....	6
<b>3. KURUM GÖRÜŞLERİ .....</b>	<b>7</b>
3.1. Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü .....	7
3.2. Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü .....	7
3.3. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü .....	7
3.4. Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü .....	8
3.5. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252. Şube Müdürlüğü .....	8
3.6. Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü .....	8
3.7. UEDAŞ Çanakkale İşletme Müdürlüğü .....	9
3.8. BOTAS Bursa Şube Müdürlüğü .....	9
<b>4. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU .....</b>	<b>9</b>
<b>5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI .....</b>	<b>10</b>
5.1. Depressellik Durumu .....	10
5.2. İklim.....	10
5.3. Rüzgâr.....	11
5.4. Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları .....	11
5.5. Eş Yükselti ve Eğim Analizi .....	11
5.6. Yapı Yasaklı Alanlar .....	11
5.7. Arazi Kullanımı.....	11
5.8. Teknik Altyapı .....	11
5.9. Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar .....	11
5.10. Hâlihazır Harita Bilgisi .....	12
5.11. Mülkiyet Yapısı .....	12
<b>6. PLAN TEKLİFİ.....</b>	<b>12</b>
6.1. Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı .....	12
6.2. Plan Kararları .....	12
6.3. Arazi Kullanım Tablosu .....	13
6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği .....	14
<b>7. PLAN NOTLARI.....</b>	<b>14</b>

## 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 Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri.....	6

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

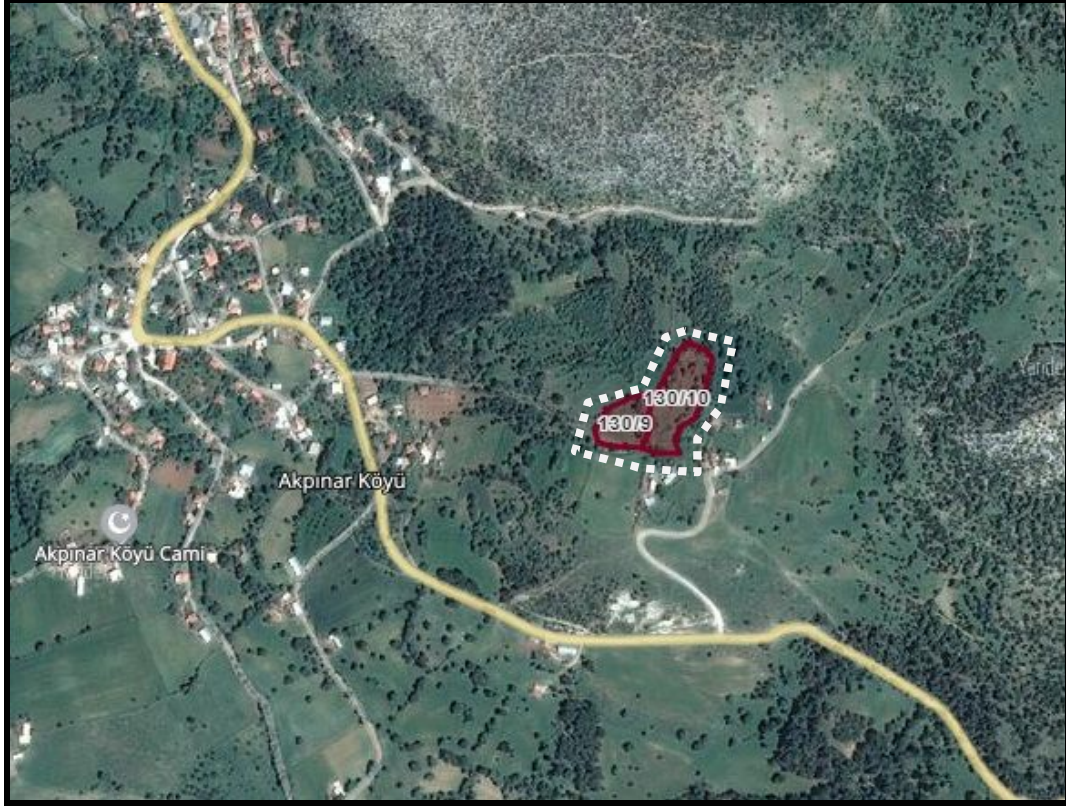
### 1.1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Planlama alanı; Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Akpınar köyü “köy meskun alanı içerisinde”, Köycivarı mevkiinde yer almaktadır. Akpınar köyü Bayramiç ilçe merkezine 9,5 km, Çanakkale il merkezine ise 46,8 km uzaklıktadır.



Görsel 1: Planlama alanının ülke ve bölge içindeki yeri





Görsel 2: Planlama alanı uzak uydu görüntüsü

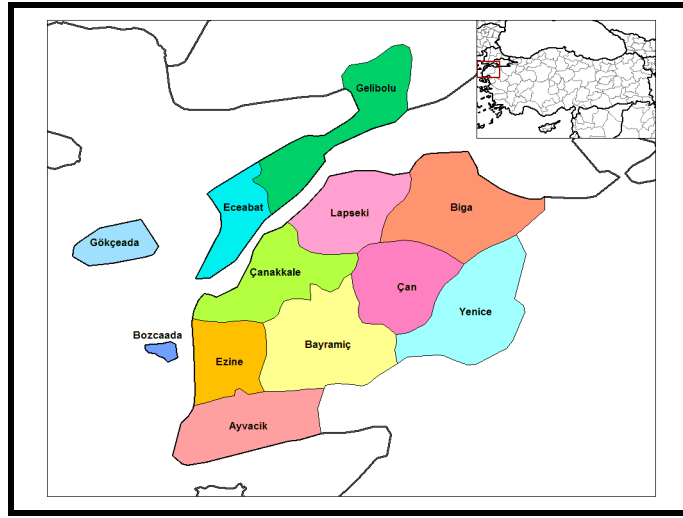


Görsel 3: Planlama alanı yakın uydu görüntüsü

## 1.2. 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, Akpınar köyü, Köycivarı mevki 130 ada 9-10 parseller 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 "Orman Alanı" kullanımında kalmakta, aynı zamanda Akpınar Köy Meskun Alanı ve civarı sınırı içerisinde bulunmakta olup "Konut Alanı" amaçlı değerlendirilmek istenmektedir.

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

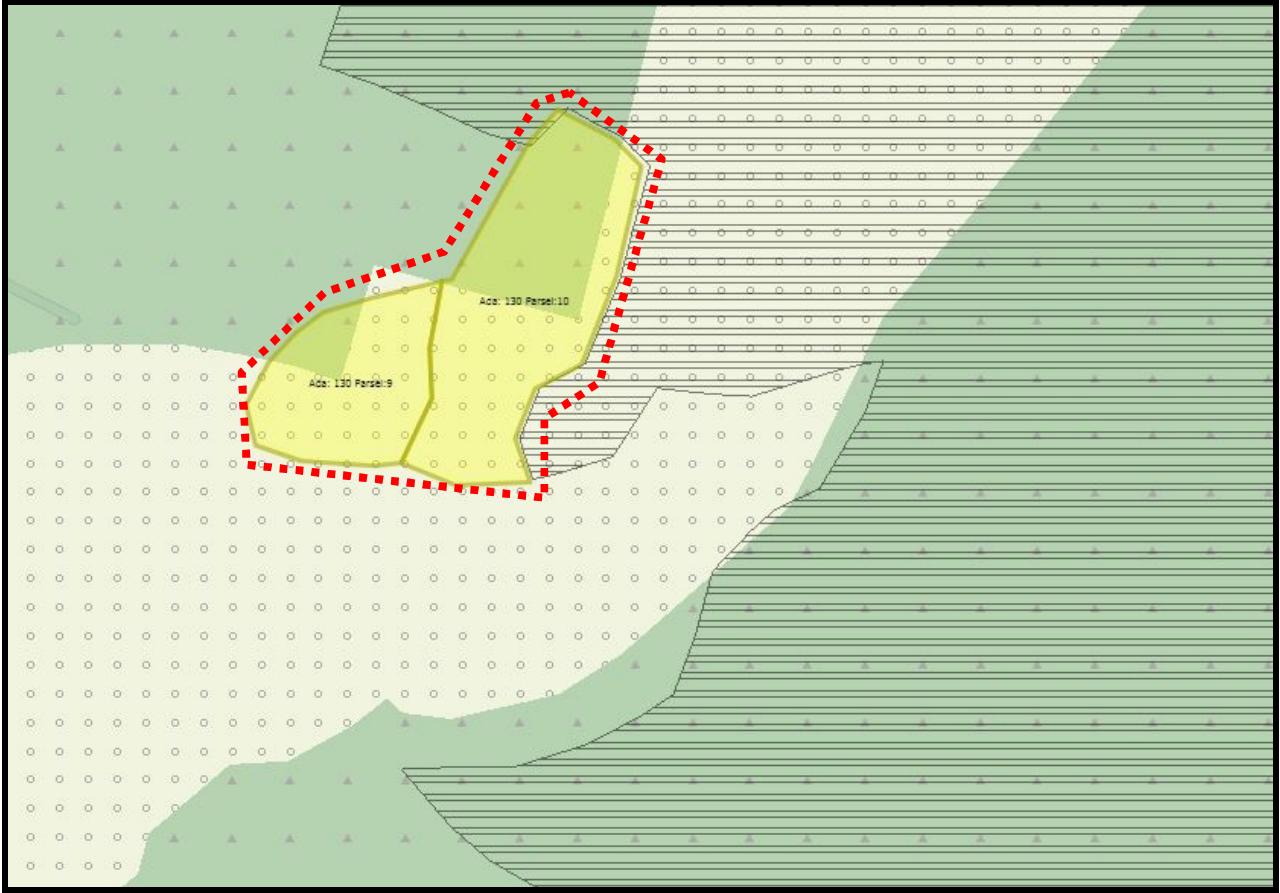
### **8.2 Kırsal Yerleşik Alanlar başlığı altında;**

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

**8.2.4** Bu Alanlarda, Konut, Tarım Ve Hayvancılık Amaçlı Yapılara İlişkin Uygulamalar, Bu Plan İle Verilmiş Olan Yapılanma Koşullarını Aşmamak Kaydıyla, 3194 Sayılı İmar Kanunu'na Bağlı "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Bölümünde Belirtilen Esaslara Göre Yapılır.

**8.2.5** Konut, Tarımsal Amaçlı Yapılar İle Turizm Tesislerinde Yapılanma Koşulları: Bina Yüksekliği=6,50 M. (2 Kat) Emsal=0,50'dir. Silo, Samanlık, Yem Deposu, Vb. Yapılar İçin Maksimum Yükseklik İhtiyaç Doğrultusunda Belirlenir. Kırsal Yerleşme Alanlarında, Yerleşmenin İhtiyacına Yönelik Olarak İlk Ve Ortaöğretim Tesisi, İbadet Yeri, Sağlık Tesisi, Güvenlik Tesisi Gibi Yapılar İçin İmar Planı Şartı Aranmaz. Ancak, Bu Kullanımların Yer Seçimi, Bağlı Bulunduğu Büyükşehir Belediyesi Ya Da İl Özel İdaresince Oluşturulan Bir Komisyon Tarafından, Halihazır Harita Veya Kadastro Paftaları Üzerinde Kesin Sınırları İle Belirlenir. Bu Yapı Ve Tesislere, Uygulama Projelerine Göre, İlgili Kurum Ve Kuruluş Adına Yapı Ruhsatı Ve Yapı Kullanma İzni Verilir.

**8.2.6** Bu Alanlardaki Yapılaşmalarda, Renk, Çatı Kaplaması, Cephede Doluluk Ve Boşluk Oranları, Bina Birim Ölçüleri Vb. Gibi Konularda Çevre Karakteristiklerine Uyularak, Bölgenin Tarihi Ve Kültürel Kimliği Korunacaktır. *İfadeleri yer almaktadır.*



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

## 2.2. Meri Plan Bilgisi

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

### 3. KURUM GÖRÜŞLERİ

#### 3.1. Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü

03.08.2018 tarih, 6594 sayılı yazıda;

- ✓ *Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;* bahsi geçen taşınmazın herhangi bir doğal sit alanında kalmadığı, konuya ilişkin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı,
- ✓ *Çed Ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;* 200 konut ve üzeri toplu konut projeleri planlanması durumunda 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği EK-2 listesinin 33. Maddesi kapsamında yer almaktadır. 200 konut ve üzeri toplu konutun planlanması halinde hazırlanacak proje tanıtım dosyası ile müracaat edilmesi gerektiği, 200 konutun altında kalması halinde de ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kalacağı;
- ✓ *Çevre Yönetimi ve Denetimi Şube Müdürlüğü görüşünde;* Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliğinde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapıldığı, adı geçen parsellerde konut amaçlı imar planı yapılmasında 2872 sayılı Çevre Kanunu ve yönetmeliklerine uyulması kaydıyla Şube Müdürlüğüne herhangi bir sakınca bulunmadığı,
- ✓ *İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;* ilgi yazıda belirtilen talebin “Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri ve imar ile ilgili mevzuatlar ve söz konusu taşınmazın 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı yakınında yer almasından dolayı Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun görüşü doğrultusunda İl Özel İdaresince değerlendirilmesi gerektiği, **İfade edilmektedir.**

#### 3.2. Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

25.06.2018 tarih, 533234 sayılı yazıda;

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

#### 3.3. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

25.06.2018 tarih, 535324 sayılı yazıda;

130 ada 9-10 parsellerde kurullarca onaylı kültür varlığı açısından 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 en yakın müze müdürlüğüne ve mülki idare amirliğine bilgi verilmesi kaydıyla 130 ada 9-10 parsellerde Konut Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı, **belirtilmiştir.**



### 3.4. Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü

**22.06.2018 tarih, 9173 sayılı yazıda;**

Köy yollarımızla ilgili olarak Trafik Güvenliği açısından 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve ilgi yönetmeliklerine, çekme mesafeleri açısından Çanakkale İl Özel İdaresi İl Genel Meclisinin 14.11.2016 tarih ve 102 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Çanakkale İl İdari Sınırları İçerisinde Köy Yolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'e göre "meskenlerde cephe hattı ile köy yolu sınır çizgisi arasında en az 5 metre mesafe aranır". Söz konusu imar planı ile ilgili olarak belirtilen şartların dikkate alınması kaydıyla Müdürlüğümüz açısından sakınca bulunmamaktadır. **Denilmektedir.**

### 3.5. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252. Şube Müdürlüğü

**05.10.2018 tarih, 686379 sayılı yazı ekinde bulunan Tesis Yeri Tespit Raporunda;**

- ✓ Taşınmazın; DSİ sulama projesi içerisinde yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı;
- ✓ Taşınmazın; herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almadığı, ancak söz konusu parsellerin eğimli bir yapıya sahip olması nedeniyle oluşan yamaç sularının faaliyet sahibince gerekli önlemler alınarak uygun şekilde mansaba iletilmesi gerektiği;
- ✓ Taşınmazın bulunduğu yerde yer altı suyu probleminin olmadığı, Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınması gerektiği,
- ✓ Atık suların çözümünde 31 Aralık 2004 tarih 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulması gerektiği, **belirtilmiştir.**

### 3.6. Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü

**13.09.2018 tarih, 1923070 sayılı yazı ekinde yer alan İnceleme Raporunda;**

**İNCELEME:** 130 ada 9-10 parsel sayılı taşınmazlar, Bayramiç Orman İşletme Şefliği Amenajman Haritasında 68 nolu bölme içerisinde ve Z-2 meşcere tipi içerisinde kalmaktadır. 6831 sayılı Orman Kanunu ve bu kanun çerçevesinde mevcut ormancılık mevzuatı açısından konut 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, Akpınar köyü, 130 ada 9-10 parsel sayılı taşınmazlarda yürürlükte olan ormancılık mevzuatı yönünden Konut Alanı amaçlı İmar Planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüş ve kanaatine varılarak iş bu İnceleme Raporu tarafımızdan düzenlenmiştir.

**Denilmektedir.**

### 3.7. UEDAŞ Çanakkale İşletme Müdürlüğü

**02.07.2018 tarih, 29331 sayılı yazıda;**

Belirtilen parsellerin kapsadığı alan içerisinde şirket sorumluluğunda bulunan enerji nakil hattı geçmediği, konut amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığı, **belirtilmiştir.**

### 3.8. BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü

**05.07.2018 tarih, 1903364/27660 sayılı yazıda;**

Bahse konu alan boru hatlarımızın yaklaşım mesafesi dışında kalmakta olup, söz konusu imar planı çalışmalarının yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır. **Denilmektedir.**

## 4. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **18.01.2019** 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 %10-20, %20-30 aralığında değişmektedir. Çalışma alanında genel eğim yönü GD dan KB 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. İnceleme alanının eğimli olmasından dolayı yamaç sularının faaliyet sahibince gerekli önlemler alınarak uygun şekilde mansaba iletilmelidir.
- ✓ 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 tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
  - Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları 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.
- Taşınmazlar herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almamaktadır. Ancak söz konusu parsellerin eğimli bir yapıya sahip olması nedeniyle oluşan yamaç suları faaliyet sahibince gerekli önlemler alınarak uygun şekilde mansaba iletilmelidir.
- ✓ 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, Akpınar köyü 130 ada 9-10 parsel, toplam 6 598,27 m2 lik alanın İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmış olup, Zemin Araştırma Raporu yerine kullanılamaz.

## 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 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.

### 5.2. 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.

### **5.3. 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.

### **5.4. Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları**

Söz konusu taşınmaz, herhangi bir akarsu yatağı, taşkın etki alanı veya sulama sahası içerisinde bulunmamaktadır.

### **5.5. Eş Yükselti ve Eğim Analizi**

Proje alanında hâkim eğim %10-20, %20-30 aralığında değişmektedir. Çalışma alanında genel eğim yönü güneydoğudan kuzeybatıya doğru azalmaktadır.

### **5.6. Yapı Yasaklı Alanlar**

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

### **5.7. Arazi Kullanımı**

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

### **5.8. Teknik Altyapı**

Planlama alanının köy yoluna cephesi olup, ulaşım açısından herhangi bir sorun yoktur.

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 yayımlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

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

### **5.9. 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.

### 5.10. Hâlihazır Harita Bilgisi

Planlama alanı “Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü” tarafından **19.09.2018** tarihinde onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 1 adet I17D02A4A hâlihazır paftasında kalmaktadır.

### 5.11. Mülkiyet Yapısı

“Gelişme Konut Alanı” amaçlı imar planına konu taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İL/İLÇE	KÖY/MEVKİİ	ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜM	PARSEL MALİKİ
Çanakkale/Bayramiç	Akpınar/Köycivarı	130/9	2 297,29 m <sup>2</sup>	Niyazi ÖZMEN
Çanakkale/Bayramiç	Akpınar/Köycivarı	130/10	4 300,98 m <sup>2</sup>	Niyazi ÖZMEN

## 6. PLAN TEKLİFİ

### 6.1. Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Akpınar köyünde; artan köy nüfusunun ihtiyacına cevap verebilecek ilave Konut Alanları oluşturabilmektir.

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

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

### 6.2. Plan Kararları

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Çanakkale ili, Bayramiç ilçesi, Akpınar köyü, Köycivarı mevki, 130 ada 9 ve 10 parsellere ait alanı kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

Planlama alanını oluşturan 130 ada 9 ve 10 parsellerde; Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı fonksiyonları tanımlanmış, park ve konut alanları arasındaki ulaşımın sağlanabilmesi amacıyla da 7 metrelik yaya yolları oluşturulmuştur.

Gelişme Konut Alanları için belirlenen yapılanma koşulları TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Ayrık Nizam-2 kat şeklindedir. Yapı yaklaşma mesafeleri yollardan ve kamusal alanlardan 5 metre, komşu parsellerden 3



metre olacaktır. Konut adalarında oluşacak yapılaşmalarda 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri 8.2 Kırsal Yerleşik Alanlar başlığı altındaki kriterlere uyulacaktır.

Konut adaları içerisinde maksimum 12 adet konut parseli oluşacak ve her parselde bir bağımsız bölüm yer alacaktır. Her bir bağımsız bölümde ortalama aile büyüklüğü 4 kişi olarak hesaplandığında 48 kişilik ilave nüfus ortaya çıkmaktadır. Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde kişi başı 10 m<sup>2</sup> yeşil alan bırakılması gerekliliği dikkate alındığında 480 m<sup>2</sup> yeşil alan ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Alan içerisinde oluşturulan Park Alanları ile yeşil alan ihtiyacı fazlasıyla karşılanmıştır.

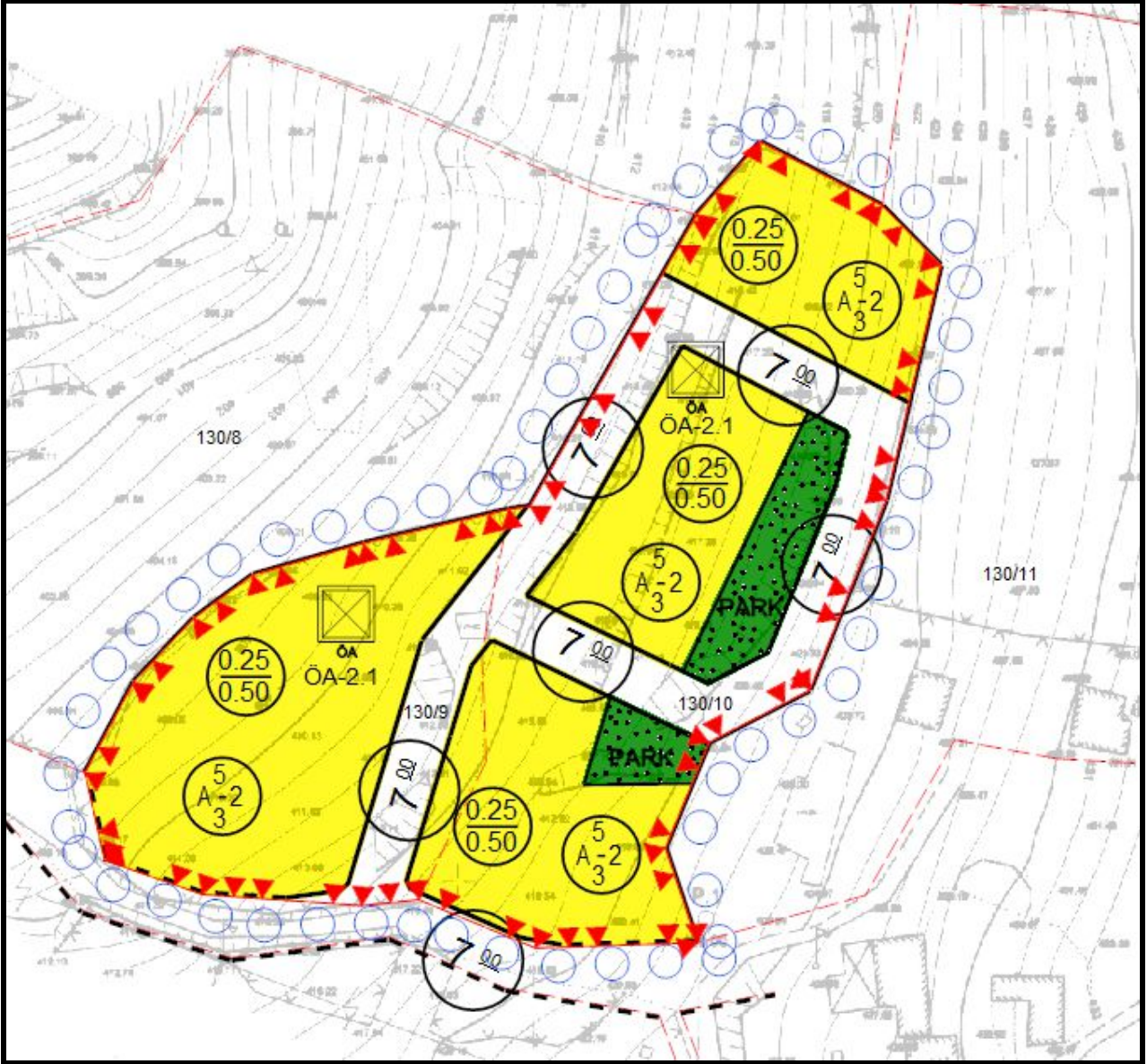
Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **18.01.2019** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının yerleşime uygunluk durumu **ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alan** olarak değerlendirilmiş, ÖA-2.1 sembolü ile plana aktarılmıştır.

### 6.3. Arazi Kullanım Tablosu

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

FONKSİYON	ALAN
GELİŞME KONUT ALANI	4 619,71 M2
PARK ALANI	492,75 M2
YOL ALANI	1 485,70 M2
TOPLAM PLANLAMA ALANI	6 598,16 M2

#### 6.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



#### 7. PLAN NOTLARI

1. 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. Gelişme konut alanlarında oluşacak yapılaşmalarda 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin 8.2 Kırsal Yerleşik Alanlar başlığı altındaki kriterlere uyulacaktır. Yapılanma koşulları Ayrık Nizam-2 kat TAKS: 0,25, KAKS:

0,50, yapı yaklaşma mesafeleri yollardan ve kamusal alanlardan 5 metre komşu parsellerden 3 metre olacaktır.

4. Konut adaları içerisinde 12 parsel oluşacak ve her parselde 1 bağımsız bölüm yer alacaktır.
5. İnşaat Yoğunluk Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden İnşaat Uygulamasına Geçilemez.
6. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
7. 01.07.1993 tarih 21624 sayılı Resmî Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren “Otopark Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
8. 25.8.1988 Tarihli ve 19910 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren “Sığınak Yönetmeliği” ve İlgili Hükümleri Aynen Geçerlidir.
9. 02.04.2015 Tarih 29314 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Atık Yönetimi Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
10. 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.
11. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü'nün **05.10.2018** Tarih Ve **686379** Sayılı Yazılarında Belirtildiği Üzere;
  - ✓ Su İhtiyacının Yer Altı Suyundan Sağlanması Halinde, 167 Sayılı Yasa Uyarınca Dsi Kuruluştan İzin Alınacak,
  - ✓ Yamaç suları faaliyet sahibince gerekli önlemler alınarak uygun şekilde mansaba iletilecek,
  - ✓ Atık Suların Çözümünde; 31 Aralık 2004 Tarih 25687 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
12. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün **25.06.2018** Tarih **535324** Sayılı Yazıları Gereği; 2863 Sayılı Yasanın 4. Maddesi Kapsamında İleride Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Taşınır Taşınmaz Kültür Varlığına Rastlanması Durumunda Çalışmalar Durdurulacak Ve En Yakın Mülki Amirliğe Veya En Yakın Müze Müdürlüğüne Bilgi Verilecektir.
13. Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 03.08.2018 tarih 6594 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; alan içerisinde yer alacak konut sayısı 200 ve üzeri olması halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğüne başvuruda bulunulacak, 200 konutun altında olması halinde ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilecektir.
14. Bayramiç Orman İşletme Müdürlüğü'nün **13.09.2018** tarih **1923070** sayılı yazıları gereği; ormanda bulunan su kaynaklarından faydalanılmasına, ormandan elektrik, su ve bazı hat geçirilmesine, çöp atılmasına, ormanda bulunan su kaynaklarından 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.

- 15.** Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **18.01.2019** tarihinde Onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Uyulacak ve İnşaat Aşamasında alınması gerekli tüm önlemler alınacaktır.
- 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 tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
  - Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları 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.
- 16.** Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
- 17.** Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
- 18.** İmar planı ile kadastral sınırlar arasındaki uyuşmazlıklarda; yolun/yolların genişliğinin daraltılmaması, minimum donatı alanının sağlanması kaydıyla plan yapılan parselin mülkiyet sınırlarını esas alarak 2 metreye kadar düzeltmeye ilgili idaresi yetkilidir.