



**ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ  
HACİÖMERLER KÖYÜ, KÖYÇİVARI MEVKİİ  
153 ADA 71 PARSELE 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, Lapseki ilçesi, Hacıömerler köyünde, 1/1000 ölçekli “**Gelişme Konut Alanı**” amaçlı Uygulama İmar Planı EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR.  
Açıklama Raporu 15 sayfadır.

## 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 Kültür ve Turizm Müdürlüğü .....	7
• Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü .....	7
• Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü .....	8
• Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü .....	8
• DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252. Şube Müdürlüğü .....	8
• UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği .....	8
• BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü .....	8
<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>10</b>
• Depremsellik Durumu .....	10
• İklim .....	10
• Rüzgâr .....	10
• Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları .....	10
• Eş Yükselti ve Eğim Analizi .....	10
• Yapı Yasaklı Alanlar .....	10
• Arazi Kullanımı .....	11
• Teknik Altyapı .....	11
• Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar .....	11
• Hâlihazır Harita Bilgisi .....	11
• Mülkiyet Yapısı .....	11
<b>6. PLAN TEKLİFİ.....</b>	<b>11</b>
• Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı .....	11
• Plan Kararları .....	12
• Arazi Kullanım Tablosu .....	12
• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği .....	13
<b>7. PLAN NOTLARI.....</b>	<b>13</b>

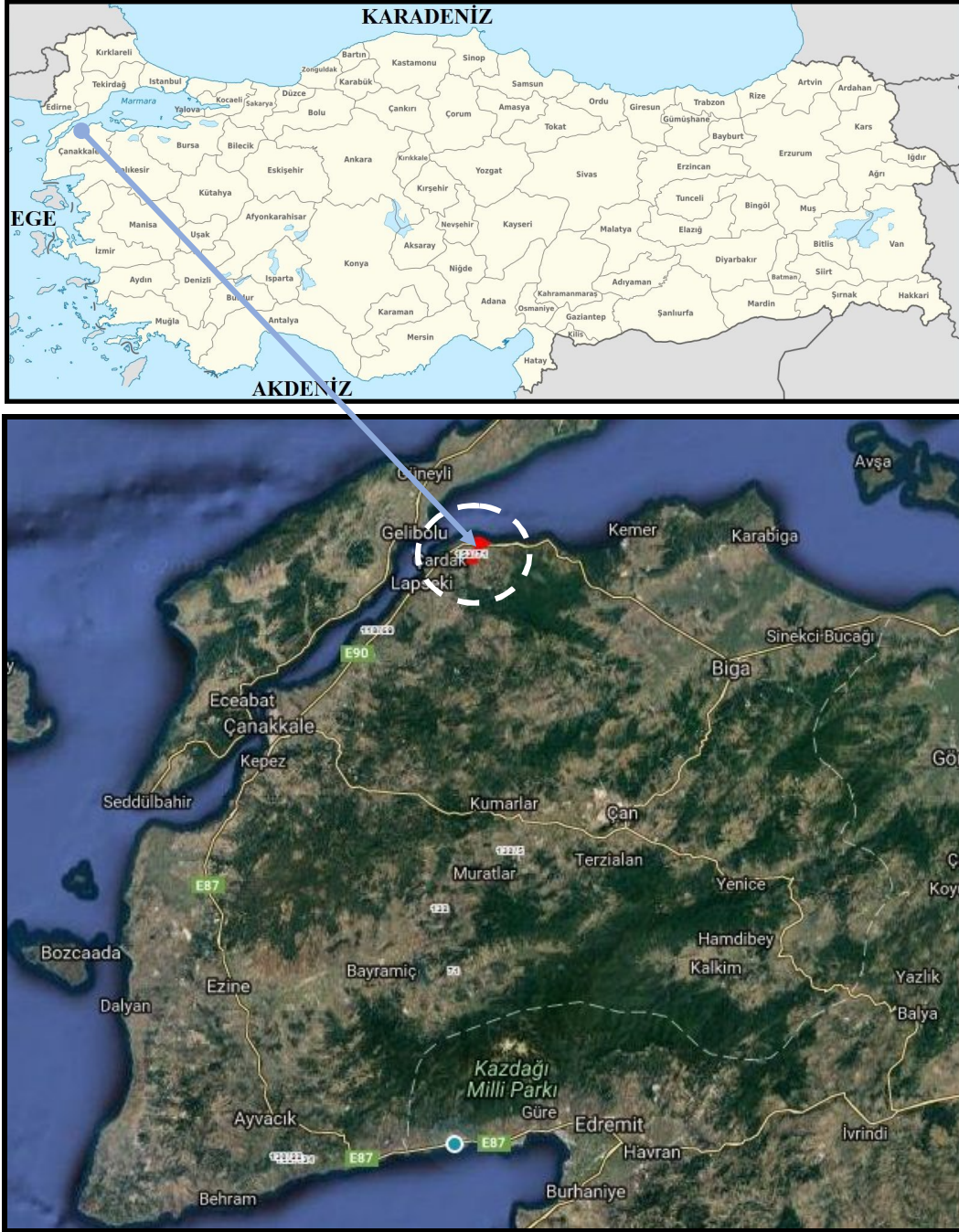
## GÖRSELLER

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

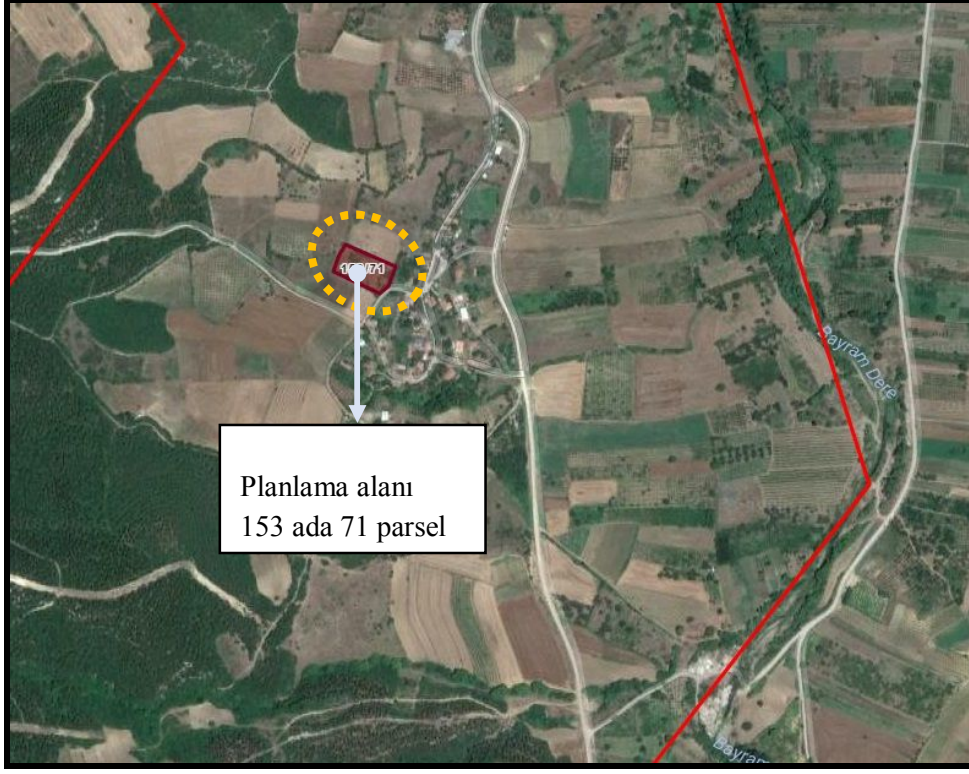
## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Planlama alanı; Çanakkale ili, Lâpseki ilçesi, Hacıömerler köyü “Köy Meskûn Alanı” dahilinde, Köycivarı mevkiinde yer almaktadır. Hacıömerler köyü Lâpseki ilçe merkezine 9,2 km, Çanakkale merkeze yaklaşık 39,8 km uzaklıktadır.



Görsel 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri



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



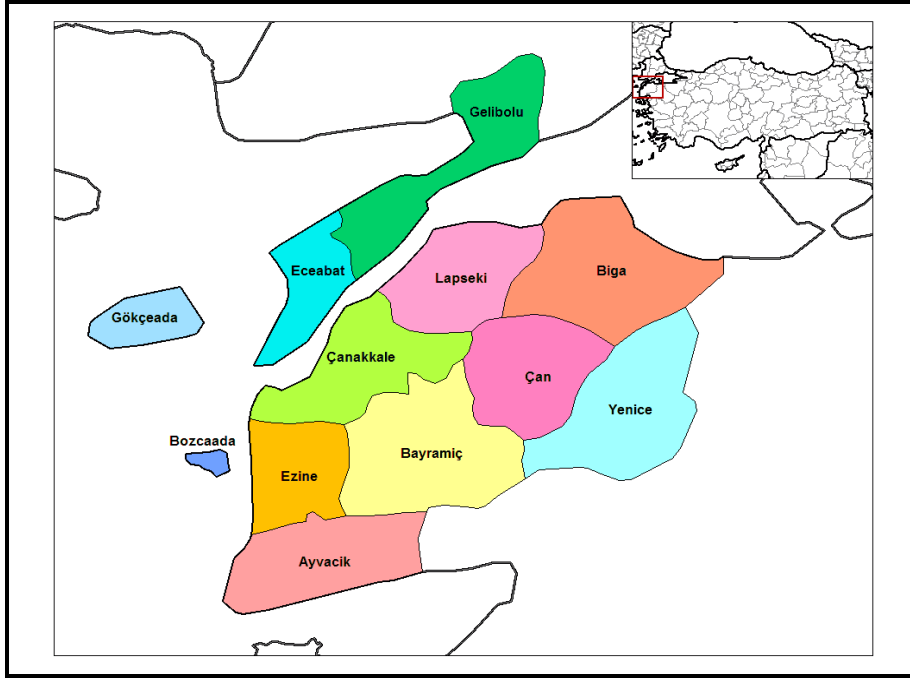
**Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü**

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

Planlama alanının içinde yer aldığı Lâpseki ilçesi, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Doğusunda Biga ilçesi, kuzeyinde Çan ilçesi, batısında Çanakkale ili, güneyinde ise Çanakkale Boğazı ile çevrilmiştir. Boğazın karşı kıyısında Gelibolu İlçesi bulunmaktadır. Yüzölçümü 955 km<sup>2</sup>'dir.

2011 yılında yapılan "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" sonuçlarına göre ilçenin toplam nüfusu 26.365'tir. Bu nüfusun %63,6'sı belediye sınırları içinde %36,4'ü köylerde oturmaktadır. Nüfus yoğunluğu %58 civarında olup, ilçe nüfusunun Çanakkale ili nüfusundaki payı %5'tir.

Planlama alanının içinde yer aldığı Çanakkale ili, Lâpseki ilçesi, Hacıömerler köyü, 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. İmar planına konu alan, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" kullanımında, "Kırsal Yerleşik Alanlar" dahilinde kalmaktadır.

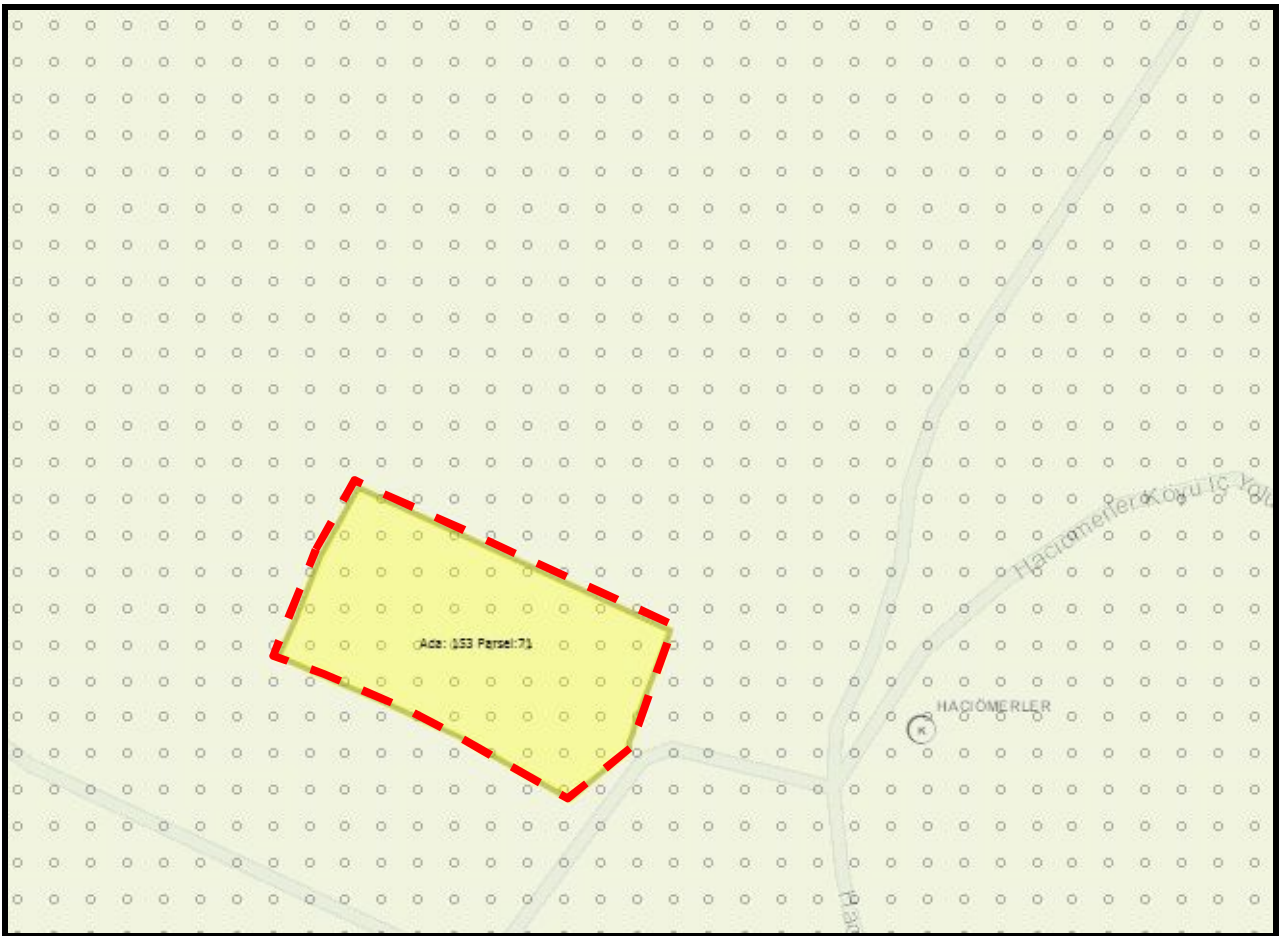
**1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan hükümlerinin;**

**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.

**8.2.5** **Konut**, Tarımsal Amaçlı Yapılar İle Turizm Tesislerinde Yapılanma Koşulları: Bina Yüksekliği=6,50 M. (2 Kat) Emsal=0,50'dir.

**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 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**

*16.10.2017 tarih, E.8732 sayılı yazıda;*

- ✓ *Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde,* Söz konusu taşınmazın herhangi bir tescilli doğal sit alanında kalmadığı ve Şube Müdürlüğünce yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı,
- ✓ *İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;* İlgili yazıda belirtilen talebin Bakanlıkça 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri ve imar ile ilgili mevzuatlar doğrultusunda İl Özel İdaresince değerlendirilmesi gerektiği,
- ✓ *Çed Ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde,* Planlanan konut sayısının 200'den fazla olması halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğüne başvuruda bulunulması gerektiği, 200'den az olması halinde ise projenin ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirileceği,
- ✓ *Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu 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, bahsi geçen parselde Konut Alanı amaçlı imar planı yapılmasında 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Yönetmeliklerine uyulması kaydıyla Şube Müdürlüğünce sakınca bulunmadığı, **İfade edilmektedir.**

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

*29.09.2017 tarih, 4294 sayılı yazıda;*

“Söz konusu taşınmazın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içinde kalmadığı” **belirtilmiştir.**

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

*13.10.2017 tarih, 2650 sayılı yazıda;*

Bahse konu parsel ile ilişkin kültür varlığı açısından Kurullarca onaylı herhangi bir sit alanı veya tescil kaydı bulunmadığı ve parselde yapılan yüzey araştırmasında ise herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı, 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 müze müdürlüğüne bilgi verilmesi kaydıyla 153 ada 71 parsel numaralı taşınmazda Konut Alanı amaçlı imar planı yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı **belirtilmiştir.**



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

*31.10.2017 tarih, 14369 sayılı yazıda;*

Bahse konu parselin Müdürlüğümüz yol ağına cephesi bulunmamaktadır. **Denilmektedir.**

- **Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü**

*31.10.2017 tarih, E.2295319 sayılı yazıda;*

153 ada 71 parsel sayılı taşınmazın orman sayılmayan yerlerden olduğu ve köy yerleşik alanı içinde kalan kısmına Konut Alanı amaçlı imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı **belirtilmiştir.**

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

*22.11.2017 tarih, 811706 sayılı yazı ekinde yer alan Tesis Yeri Tespit Raporunda;*

- ✓ Taşınmazın DSİ sulama projesi içerisinde yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı,
- ✓ Herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içinde yer almadığı ancak söz konusu parselin kuzeybatı güneydoğu yönünde 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 ancak 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 ve 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 bulunulması gerektiği **belirtilmiştir.**

- **UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliği**

*12.10.2017 tarih, 41213 sayılı yazıda;*

Parselin kapsadığı alan içerisinden şirket sorumluluğunda bulunan enerji nakil hattı geçmediği ve söz konusu alanda trafo yeri bırakılması kaydıyla “Konut Alanı” amaçlı imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı **belirtilmiştir.**

- **BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü**

*02.11.2017, E.1763414/44970 sayılı yazıda;*

Bahse konu çalışma alanında yer altı ve yer üstü tesisi bulunmadığı ve hazırlanacak imar planının kuruluşça uygun görüldüğü **belirtilmiştir.**

#### 4. PLAN YAPIMINA AİT HAZIRLANAN RAPORLAR

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

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **11.12.2018** 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 eğim genel olarak GD yönünde, %20-30 ve %30-40 arasında olup, orta yüksek eğimli arazi olarak sınıflandırılmaktadır.
- Çalışma alanını oluşturan killi zeminlerde şişme potansiyeli orta-yüksek olarak değerlendirilmiştir. Oluşturulan model binaya göre taşıma gücü ve oturma sorunu yoktur.
- Çalışma alanında akma, kayma, heyelan gibi kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak çalışma alanında tespit edilen eğim değerleri de kütle hareketi oluşturacak büyüklüktedir.
- İnceleme alanında yer altı suyu seviyesi 5 metre olarak tespit edilmiştir.
- Çalışma alanı 1. derece deprem bölgesinde olup, yapılacak binalar Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmeliğe uygun olarak projelendirilmeli ve imal edilmelidir. “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik esaslarına ve Kazı Çukurlarının Desteklenmesi ile İlgili Esaslar Yönetmeliğine uyulmalıdır.

Çalışma alanı jeoteknik parametreler göz önüne alındığında Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemler Alan olarak değerlendirilmiş, yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir. Bu tür zeminlerde;

- Zemin etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri sağlanmalıdır.
- Çalışma alanında yapılacak şev düzenleme çalışmaları kapsamında şev açılarının azaltılması, palye ile kademe oluşturulması ve stabil olmayan bütün malzeme kaldırılması sağlanmalıdır.
- Yüzey sularının ve atık suların yapı temeli ve temelin oturacağı zeminde meydana olumsuz etkiler göz önüne alınarak su geçirgenliğini önlemek için uygun bir metot ile yalıtım yapılması ve suyu temelden uzak tutacak drenaj ağı oluşturulmalıdır.
- Farklı oturma problemlerine karşı uygun temel tipi seçilmelidir. Farklı oturma problemlerini giderecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Her türlü kazı öncesi çevredeki yolların komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlandıktan sonra yapılmalıdır.
- Yapılacak kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş dayanma (istinat) yapıları ile korunmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde uygun temel tipi, temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü ve stabilite

analizleri) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve belirlenen mühendislik önlemleri uygulandıktan sonra yapı yükleri, mühendislik probleminin giderildiği seviyelere taşıtılmalıdır.

- Bu rapor parsel bazında zemin ve temel etüt raporu olmayıp bu kapsamda kullanılamaz. Parsel bazında yapılacak etütlerin planlanması aşamasında yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Hesaplanan parametreler inceleme alanının genel karakteristik özelliğini vermekte olup, yapı temelinin oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri parsel bazında yapılacak zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak araştırılmalıdır.

## 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, Lâpseki ilçesi 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

### • İklim

Çanakkale ili, Lâpseki 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

Proje alanı herhangi bir sulama sahası, dere yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde kalmamaktadır.

### • Eş Yükselti ve Eğim Analizi

Proje alanında eğim genel olarak GD yönünde, %20-30 ve %30-40 arasında olup, orta yüksek eğimli arazi olarak sınıflandırılmaktadır.

### • 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 ziraat arazileri ile çevrilidir.

- **Teknik Altyapı**

Planlama alanının yola cephesi olup, ulaşılabilirlik açısından herhangi bir sorun yoktur.

Planlama alanı içerisinde; Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde “167 sayılı Yasa” uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınacak, Aralık 2004 gün 25687 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulacak ve artırılmış olsa dahi atık suların DSİ tarafından inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda DSİ tarafından değerlendirilmek üzere ayrıca müracaatta bulunulacaktır.

Planlama alanı içerisinde UEDAŞ ve BOTAŞ kurumlarına ait herhangi bir enerji nakil 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 05.07.2018 tarihinde onaylanan ve ITRF96/3 koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 2 adet H17B11B4A-4D halihazır paftalarında kalmaktadır.

- **Mülkiyet Yapısı**

Planlama alanı; tapuda Ali ŞAHİN adına tescilli, Çanakkale ili, Lâpseki ilçesi, Hacıömerler köyü, Köycivarı mevkii, 3 637,90 m2 yüz ölçümlü 153 ada 71 parselde kayıtlıdır.

## 6. PLAN TEKLİFİ

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

Planlama çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Lâpseki ilçesi, Hacıömerler köyü gelişme sahası içerisinde, bölge potansiyeli göz önüne alınarak artan nüfusun ihtiyaçlarına cevap verecek yeni konut alanlarının oluşturulmasıdır.

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

- **Plan Kararları**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 153 ada 71 parselde “Gelişme Konut Alanı” ve “Park Alanı” fonksiyonları tanımlanmış, alan içinde yer alacak konutların elektrik enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için de 1 adet Trafo Alanı oluşturulmuştur.

Alanın güneydoğusunda bulunan kadastro yolu, parsel içerisinden terk alınacak şekilde genişletilerek ve alan içerisinde de konut alanları ile park alanı arasında ulaşımı sağlayacak 7 metrelik yollar planlanarak ulaşım çözümlenmesi yapılmıştır.

Gelişme konut alanlarında maksimum 7 adet parsel oluşacak ve her bir parselde 1 adet bağımsız bölüm yer alacaktır. 7 adet bağımsız bölümde ortalama aile büyüklüğü 4 kişi olarak hesaplandığında 28 kişilik ilave nüfus ortaya çıkmaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda 10 m2/kişi yeşil alan gerekliliği dikkate alındığında 280 m2 lik yeşil alan ihtiyacı mevcuttur. Alan içerisinde oluşturulan park alanı ile yeşil alan ihtiyacı karşılanmıştır.

Gelişme konut alanlarında; yapılanma koşulları Ayrık Nizam-2 kat TAKS:0,25 KAKS: 0,50 yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 metre komşu parsellerden 3 metre olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda oluşacak yapılaşmalarda 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin 8.2 Kırsal Yerleşik Alanlar başlığı altında belirtilen kriterler dikkate alınacaktır.

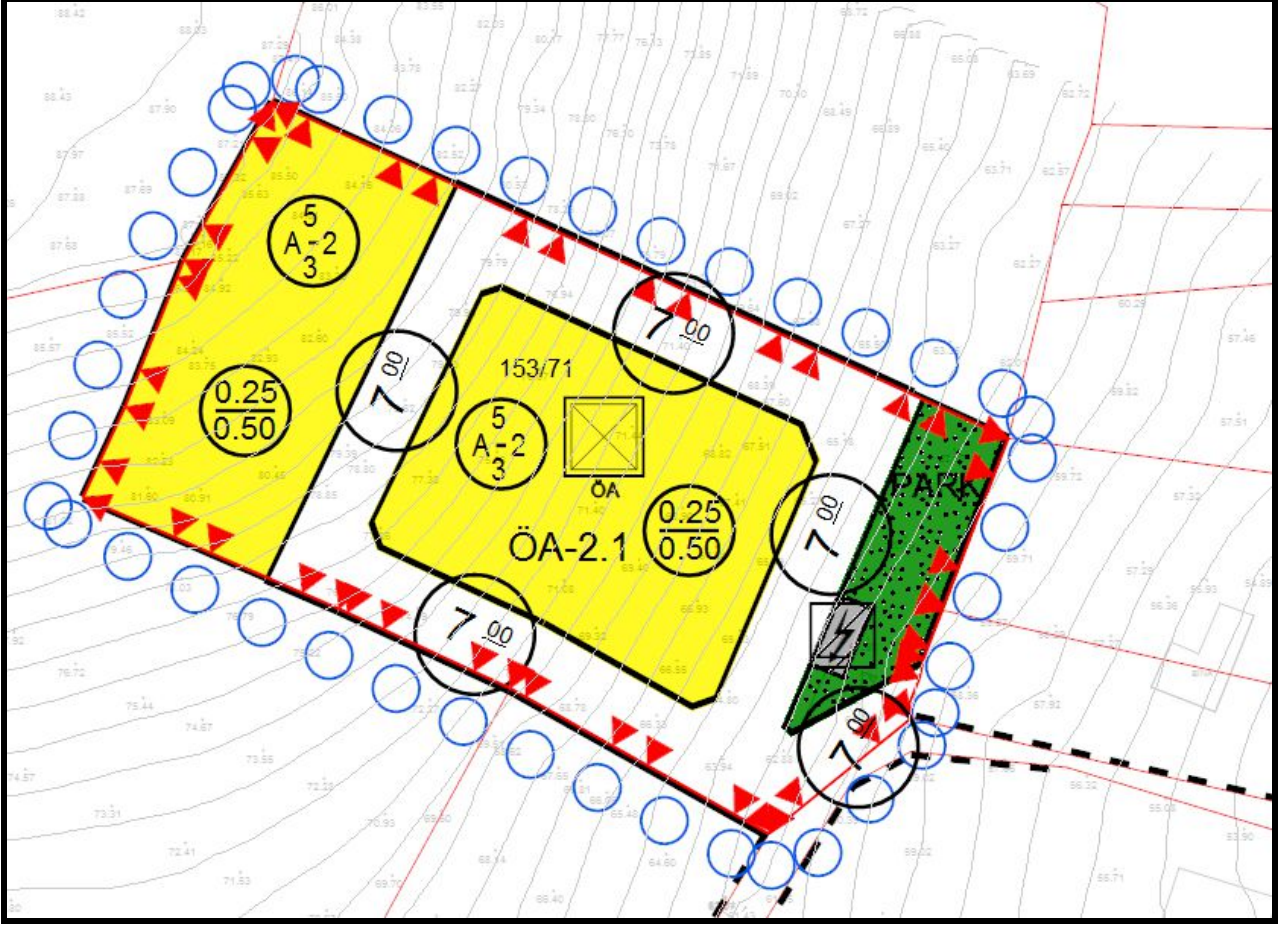
Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.12.2018 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda alanın yerleşime uygunluk durumu **Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alan** olarak değerlendirilmiş, ÖA-2.1 sembolü ile plana aktarılmıştır.

- **Arazi Kullanım Tablosu**

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

<b>“GELİŞME KONUT ALANI”</b>	<b>2 041,89 M2</b>
<b>“YOL ALANI”</b>	<b>1 280,33 M2</b>
<b>“PARK ALANI”</b>	<b>283,65 M2</b>
<b>TRAFO ALANI</b>	<b>32,00 M2</b>
<b>“TOPLAM ALAN”</b>	<b>3 637,87 M2</b>

• 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



## 7. PLAN NOTLARI

1. Meri 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. “Gelişme Konut Alanı” olarak tanımlı alanda oluşacak yapılaşmalarda Meri 1/100 000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin 8.2 Kırsal Yerleşik Alanlar başlığı altındaki kriterlere uyulacak, yapılanma koşulları TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Ayrık Nizam-2 kat, Yapı Yaklaşma Mesafeleri; komşu parsellerden 3 metre, yollardan 5 metre olacaktır.
4. İnşaat Yoğunluk Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Terki, İfraz vb. İşlemler Tamamlanmadan İnşaat Uygulamasına Geçilemez.

5. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16.10.2017 Tarih E.8732 Sayılı Yazılarında Belirtildiği Üzere; Söz Konusu Projede 200 Konut ve üzeri Olması Durumunda Proje Tanıtım Dosyası Hazırlanarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne Başvuruda Bulunulacak, konut sayısının 200'den az olması durumunda ise proje ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışında Değerlendirilecektir.
6. Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 13.10.2017 tarih 2650 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; Planlama Alanı İçinde İleride Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanması Durumunda 2863 Sayılı Yasanın 4.Maddesi hükümleri doğrultusunda Çalışmalar Durdurulacak, En Yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne Haber Verilecektir.
7. UEDAŞ Çanakkale Kontrol Mühendisliğinin 12.10.2017, 41213 sayılı yazıları gereği; söz konusu alan içerisinde trafo yeri bırakılacaktır.
8. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü 252.Şube Müdürlüğü'nün 22.11.2017 tarih 811706 sayılı yazıları ekinde yer alan Tesis Yeri Tespit Raporunda belirtildiği üzere;
  - ✓ Söz konusu parselin kuzeybatı güneydoğu yönünde eğimli bir yapıya sahip olması nedeniyle oluşan yamaç sularının mansaba iletilmesi için faaliyet sahibince gerekli 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 ve 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.
9. 2872 Sayılı Çevre Kanunu Hükümlerine ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
10. 01.07.1993 Tarih 21624 sayılı Resmî Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren “Otopark Yönetmeliği” Hükümleri Geçerlidir.
11. 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.
12. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.12.2018 tarihinde Onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Uyulacak ve inşaat aşamasında gerekli önlemler alınacaktır.
  - Zemin etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri sağlanmalıdır.
  - Çalışma alanında yapılacak şev düzenleme çalışmaları kapsamında şev açılarının azaltılması, palye ile kademe oluşturulması ve stabil olmayan bütün malzeme kaldırılması sağlanmalıdır.

- Yüzeysel sularının ve atık suların yapı temeli ve temelin oturacağı zeminde meydana olumsuz etkiler göz önüne alınarak su geçirgenliğini önlemek için uygun bir metot ile yalıtım yapılması ve suyu temelden uzak tutacak drenaj ağı oluşturulmalıdır.
  - Farklı oturma problemlerine karşı uygun temel tipi seçilmelidir. Farklı oturma problemlerini giderecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
  - Her türlü kazı öncesi çevredeki yolların komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlandıktan sonra yapılmalıdır.
  - Yapılacak kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş dayanma (istinat) yapıları ile korunmalıdır. Parsel bazlı zemin etütlerinde uygun temel tipi, temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü ve stabilite analizleri) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve belirlenen mühendislik önlemleri uygulandıktan sonra yapı yükleri, mühendislik probleminin giderildiği seviyelere taşıtılmalıdır.
- 13.** Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
- 14.** Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.
- 15.** İmar planı ile Kadastral sınırlar arasındaki uyumsuzluklarda yolun/yolların genişliğinin daraltılmaması, minimum donatı alanının sağlanması kaydıyla plan yapılan parselin mülkiyet sınırlarını esas alarak 2 metreye kadar düzeltmeye ilgili idaresi yetkilidir.
- 16.** Yapıların +0.00 kotu yapının tabi zemine oturduğu köşe noktaları ortalamasından belirlenecektir. Su basman seviyesi arazinin eğim durumuna göre +1.20 metre olabilir.