



**ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ, ÇAMKÖY KÖYÜ,
132 ADA, 10 PARSEL “GELİŞME KONUT ALANI” AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

*Hüseyin UZUN
Şehir Plancısı*

..... Tarih ve Sayılı İl Genel
Meclisi Kararı ile onanan Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Çamköy
köyünde, 1/1000 ölçekli “**Gelişme Konut Alanı**” amaçlı
Uygulama İmar Planı **Eki, Açıklama Raporudur.**
Açıklama Raporu sayfadır.

2022

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
➤ Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	2
➤ Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar.....	3
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR / PLAN HÜKÜMLERİ	4
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	5
➤ Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü.....	5
➤ Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	5
➤ Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	5
➤ Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü	6
➤ DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252. Şube Müdürlüğü.....	6
➤ Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü.....	7
➤ UEDAŞ Çanakkale İşletme Müdürlüğü.....	7
➤ TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü	7
➤ BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü.....	8
4. PLANA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	8
5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	10
➤ Depremsellik Durumu	10
➤ İklim.....	10
➤ Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları	10
➤ Eş Yükselti ve Eğim Analizi.....	10
➤ Yapı Yasaklı Alanlar	10
➤ Arazi Kullanımı	10
➤ Teknik Altyapı.....	10
➤ Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar.....	11
6. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	11
7. MÜLKİYET YAPISI	11
8. SENTEZ	12
9. PLAN TEKLİFİ	13
➤ Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı	13
➤ Plan Kararları	13
➤ Arazi Kullanım Tablosu	14
➤ Uygulama İmar Planı Örneği.....	15
10. PLAN NOTLARI	15

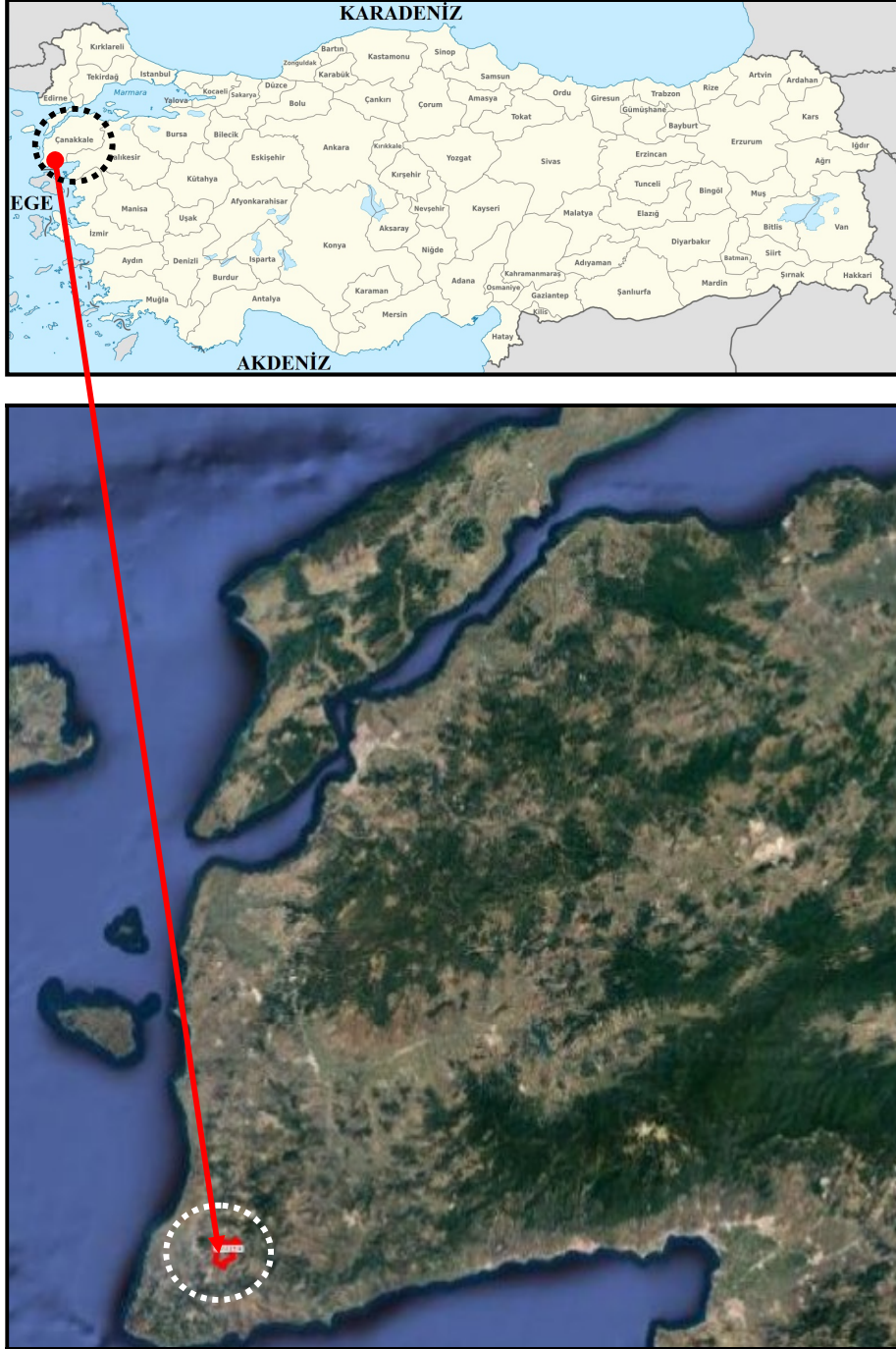
Görseller

Görsel 1: Planlama alanının ülke ve bölge içindeki yeri.....	2
Görsel 2: Planlama alanı yakın uydu görüntüsü	3
Görsel 3:Çanakkale İlçe Haritası	3
Görsel 4: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Konumu.....	4

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

➤ Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Planlama alanı; Çanakkale ili, Ayvacı ilçesi, Çamköy köyü yerleşik alanının doğusunda yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama alanının ülke ve bölge içindeki yeri



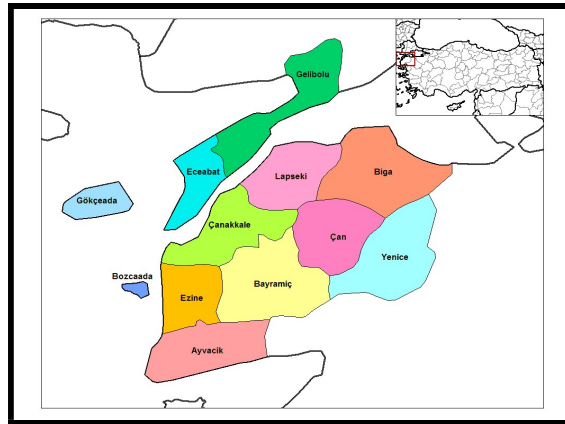
Görsel 2: Planlama alanı yakın uydu görüntüsü

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

Çanakkale ili, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır.

İl sınırı dâhilinde; Lâpseki, Biga, Merkez ilçe, Ezine, Yenice, Bayramiç, Gelibolu, Eceabat, Bozcaada, Gökçeada, Çan ve **Ayvacık** olmak üzere 12 adet ilçe bulunmaktadır. Planlama alanının içinde yer aldığı Çamköy köyü Ayvacık ilçesine bağlıdır.

Planlama alanını oluşturan 132 ada 10 parsel Çanakkale İl Özel İdaresi yetki alanı dahilinde kalmaktadır.



Görsel 3:Çanakkale İlçe Haritası

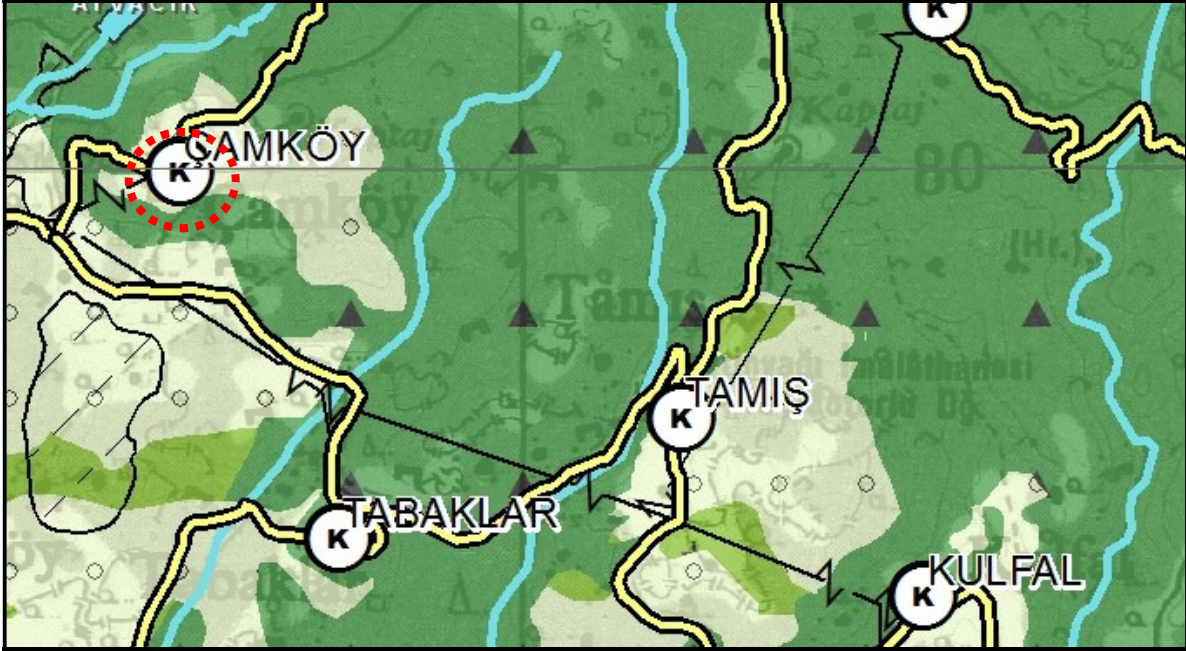
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR / PLAN HÜKÜMLERİ

Planlama alanı; kısmen Çamköy köyü **köy meskun ve civarı sınırı dahilinde** bulunmakta olup, söz konusu kısım “Konut Alanı” amaçlı değerlendirilmek istenmektedir. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri **8.2 Kırsal Yerleşik Alanlar başlığı altında;**

8.2.5 Kırsal Yerleşme Alanlarında İmar Planları Yapılıncaya Kadar Konut, Tarım Ve Hayvancılık Amaçlı Yapılarda Yapılanma Koşulları Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümlerine Göre Belirlenir. Silo, Samanlık, Yem Deposu, Vb. Yapılar İçin Maksimum Bina Yüksekliği İhtiyaç Doğrultusunda Belirlenir. Köyün Genel İhtiyaçlarına Yönelik Olarak Yapılacak Sosyal Ve Ticari Tesisler (Köy Konağı, İbadethane, Okul, Spor Alanı, Harman Yeri, Pazar Yeri, Sağlık Ocağı, Sağlık Evi, Ptt, Karakol, Ticarethane, Mezarlık Vb.) İçin Yapılaşma Koşulları İlgili İdaresince Belirlenir. Sosyal Ve Ticari Tesisler Kullanımlar Dışındaki Her Türlü Faaliyet İçin (Turizm, Günöbirlik Veya Bölgesel Düzeyde Ticaret Kullanımlar Vb.) İmar Planı Yapılması Zorunlu Olup; Emsal: 0,50’ Dir. Diğer Yapılanma Koşulları Alt Ölçekli Planlarda Belirlenecektir.

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 4: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Bahkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Konumu

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

➤ Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü

01.12.2020 tarihli ve 27485 sayılı yazı;

Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;söz konusu taşınmazla ilişkin müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda; bahsi geçen taşınmazın her hangi bir sit alanın sınırları içerisinde kalmadığı tespit edilmiş olup konuya ilişkin 2863 sayılı kanunun kapsamında tarafımızca yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;Yapılan incelemede, söz konusu parselin Bakanlığımızca 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Tarım Alanı kullanımında kaldığı görülmektedir. Buna göre bu alanlarda Çevre Düzeni Planı Hükümlerinin 8.20 maddesi koşullarına göre işlem yapılması işlem yapılması gerekmekte olup,bu alanlarda konut amaçlı imar planı talebi uygun görülmemektedir. Ancak ilgili yazıdaki söz konusu parselin köy yerleşik alanda kalması durumunda 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 8.2 Kırsal Yerleşik Alanlar başlığı altındaki yapılaşma koşuluna uygun olmak kaydıyla işlem yapılabileceği değerlendirilmektedir.

Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde; Dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yayınlanan meri mevzuat hükümlerine uymak kaydıyla Şube Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

ÇED Ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşünde;25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Ek-2 Listesi 33. Maddesi Toplu Konut Projeleri (200 konut ve üzeri) yer almaktadır.Bu nedenle planlanan projenin konut sayısının ve 200 ve üzeri olma halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğümüze başvuruda bulunulması, konut sayısının 200'den az olması halinde proje ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmektedir.

➤ Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

26.11.2020 Tarihli 902383 sayılı yazı;

Söz konusu parsel 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içinde kalmamaktadır.

Ayrıca 2863 sayılı kanun uyarınca Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge kurulu Müdürlüğünden de görüş alınması gerekmektedir.

➤ Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

07.12.2020 Tarihli 931211 sayılı yazı;

Söz konusu alana ilişkin kültür varlığı açısından kurullarca onaylı herhangi bir sit alanı veya tescil kaydı bulunmadığı, alan üzerinde yapılan yüzey araştırmasında ise herhangi taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı ifade edilmiş, ileride yapılacak uygulamalarda herhangi bir taşınır-taşınmaz kültür varlığına

rastlanılması durumunda 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak en geç üç gün içerisinde en yakın Müze Müdürlüğüne, köyde muhtara yada diğer yerlerde mülki idare amirlerine bilgi verilmesi kaydıyla 132 ada 10 parselin köy meskun alanı ve civarı sınırı dahilinde kalan kısmında “Konut Alanı” amaçlı imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

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

30.12.2020 Tarihli 19599 sayılı yazıda;

Bahse konu Çamköy Köyü,132 ada,10 parsel için;

Çanakkale İl İdari Sınırları içerisinde köy yolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelikte b) ‘Köy Yerleşik Alan ve Civarı içinde ise; İmar Planlı Alan kapsamında kalıyorsa, Uygulama İmar planında aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda Planlı Alanlar İmar İmar Yönetmeliği’nin ilgili hükümlerine uyulacaktır.’ İbaresini bulunmaktadır.

Yapılacak yapı ve tesisler herhangi bir planlı alanda kalmıyor ise; Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği’nin hükümlerine uyulacaktır. **Denilmektedir.**

➤ **Çanakkale İl Özel İdaresi, Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü**

28.01.2022 Tarihli 24136 sayılı yazıda;

132 ada 10 parselden köye ait terfi hattı geçmekte olduğundan mevcut hattın korunarak inşaat yapılması, korunması mümkün değilse hattın deplase edilerek tüm maliyetin parsel maliklerince karşılanması gerekmektedir. Ayrıca konut amaçlı ve ekoturizm amaçlı imar planlarında hanelere ve turizm yapılarına ait su ve kanalizasyon altyapı sistemi yine parsel maliklerince yaptırılacaktır. **Denilmektedir.**

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

03.03.2021 Tarihli 1012829 sayılı yazıda;

Söz konusu taşınmazla ilgili yapılan incelemede, herhangi bir sulama veya zirai developman projesi kapsamında yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı tespit edilmiştir. Ancak; söz konusu taşınmazın doğusundan dere yatağının geçtiği tespit edilmiştir. Bu sebeple, ileriki yıllarda yapılması muhtemel dere ıslah çalışmaları ile buna bağlı olarak bakım ve işletme çalışmalarını engellememesi bakımından, parselin dereye komşu sınırından itibaren en az 6,00 m boşluk bırakılarak, bu alanda kesinlikle yapı yapılmamalı ve faaliyet sahibince, dere yatağının kesitinin daraltılmaması, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmaması ve muhtemel taşkınlarına karşı gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.

(Mülga) Başkanlığın,2006/27 sayılı “Dere Yatakları ve Taşkınlar” konulu genelgesinde belirtilen hususlara ve 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Dere yatağı üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, kurumumuzdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergâhında kurumumuzun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerekmektedir. Zorunlu olarak yapılacak dere yol geçişlerinde, derenin Q500 yıllık taşkın debisini geçirecek şekilde ve asgari (2,00 x 2,00) metre ebatlarında karayolu tip menfez ya da tercihen tek açıklıklı köprü yapılması uygun görülmektedir.

Yüzeysel ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Söz konusu taşınmaz için, su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi dahilinde,167 sayılı yasa uyarınca kurumumuzdan izin alınmalı, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği” hükümlerine ve “Yeraltı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

Arıtılmış olsa dahi atık suların, sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir.

Denilmektedir.

Sonraki süreçte; taslak imar planı ile DSİ 252. Şube Müdürlüğü'ne yeniden görüş sorulmuştur.

- **DSİ 252. Şube Müdürlüğü'nün 31.01.2022 tarihli ve 1985385 sayılı yazılarında;**

Söz konusu planda parselin doğusundan geçen dere yatağına komşu sınırından itibaren 6 metrelik yol (pasif yeşil alan) bırakıldığı, işletme bakım çalışmalarında kullanılacak söz konusu yolun plana işlendiği, hazırlanan plan taslağının uygun bulunduğu **belirtilmiştir.**

➤ **Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü**

11.12.2020 Tarihli 2736819 sayılı yazıda;

132 ada 10 parselin orman sayılmayan alanda kaldığı tespit edildiği, Konut Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı **belirtilmiştir.**

➤ **UEDAŞ Çanakkale İşletme Müdürlüğü**

27.11.2020 Tarihli 22390 sayılı yazıda;

132 ada 10 parsel içerisinde şirket sorumluluğunda bulunan bir tesis olmadığı, Konut alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

➤ **TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü**

27.11.2020 Tarihli 427078 sayılı yazıda;

Söz konusu parsel sınırları dâhilinden geçen mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı **belirtilmiştir.**

➤ **BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü**

02.12.2020 Tarihli 2314878 / 36110 sayılı yazıda;

Bahse konu alanda doğalgaz boru hattı bulunmadığı, söz konusu imar planı talebinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.

4. PLANA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Çanakkale Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından **16.12.2021** tarihinde onaylanan Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanını oluşturan 132 ada 10 parselin yerleşime uygunluk durumu **ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

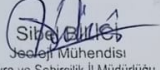
- İnceleme alanının üst kotlarından gelen yüzey suları gelişi güzel dağılması engellenerek üst kotlarından gelen yüzey suları bir proje dahilinde parsellerin üst kotlarında toplanarak drene edilmelidir.
 - Zemin etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak uygun şekilde projelendirilmiş palyelendirme (basamaklandırma) ve istinat yapıları içeren mühendislik önlemleri belirlenmelidir. İnceleme alanında yapılan kazılar sonucunda oluşacak şevler açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - İnceleme alanında kazı öncesi 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 hertürlü kazıdan kaçınılmalıdır.
 - Temellerin aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir.
 - İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, farklı oturma, taşıma gücü) ve stabilite analizleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
 - Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve ilgili kamu kurumu kontrolünde yapılması gerekmektedir.
- ✓ 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.

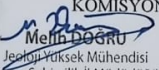
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu


- ✓ Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ve “Kazı Çukurlarının Desteklenmesi İle İlgili Uyulacak Esaslar Genelgesi” şartlarına mutlaka uyulmalıdır.
- ✓ Bu çalışma Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Çamköy köyü 132 ada 10 parselin İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu olup, Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz.

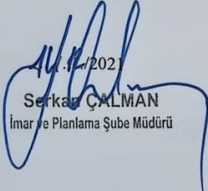
İLİ	ÇANAKKALE
İLÇESİ	AYVACIK
BELDE	-
KÖY/MAH.	ÇAMKÖY KÖYÜ
MEVKİİ	-
1/5000 ÖLÇEKLİ PAFTA	116D20D
1/1000 ÖLÇEKLİ PAFTA	116D20D2C
ADA / PARSEL	132 Ada 10 Parsel (14.288,77 m ²)
PLAN/ RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

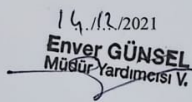
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


Sıfay ÇALLIÇ
Jeolojik Mühendisi
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



KOMİSYON
Mehmet DOĞRU
Jeolojik Yüksek Mühendisi
Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü


Serkan ÇALMAN
Jeofizik Mühendisi
Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü


14.12.2021
Serkan ÇALMAN
İmar ve Planlama Şube Müdürü


14.12.2021
Enver GÜNSEL
Müdür Yardımcısı V.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.


ONAY
16.12.2021
Bekir ÇELİK
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

➤ Depremsellik Durumu

18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre deprem kuşağında 4 ayrı derece yer almaktadır.

Deprem Haritasında faaliyet alanının da içerisinde bulunduğu Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

➤ İklim

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

➤ Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları

Söz konusu taşınmaz, taşkın etki alanı veya sulama sahası içerisinde bulunmamaktadır. Alanın doğusunda dere yatağı mevcuttur.

➤ Eş Yükselti ve Eğim Analizi

Proje alanında hâkim eğim %30-40 aralığında değişmektedir.

➤ Yapı Yasaklı Alanlar

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

➤ Arazi Kullanımı

Planlama alanı ve yakın çevresindeki arazi kullanımı irdelenmiştir. Alanın yakın çevresinde tarım arazileri ve köy evleri bulunmaktadır.

➤ Teknik Altyapı

Planlama alanına ulaşım Çamköy köyü içerisindeki yollar ile sağlanmakta, ulaşım açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

Planlama alanında su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde “167 sayılı Yasa” uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınacak ve atık suların çözümünde “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

Planlama alanında UEAŞ, BOTAŞ, TEİAŞ 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.

6. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı “Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü” tarafından onaylanan ve ITRF/96-3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 1 adet **I16D20D2C** hâlihazır paftasında kalmaktadır.

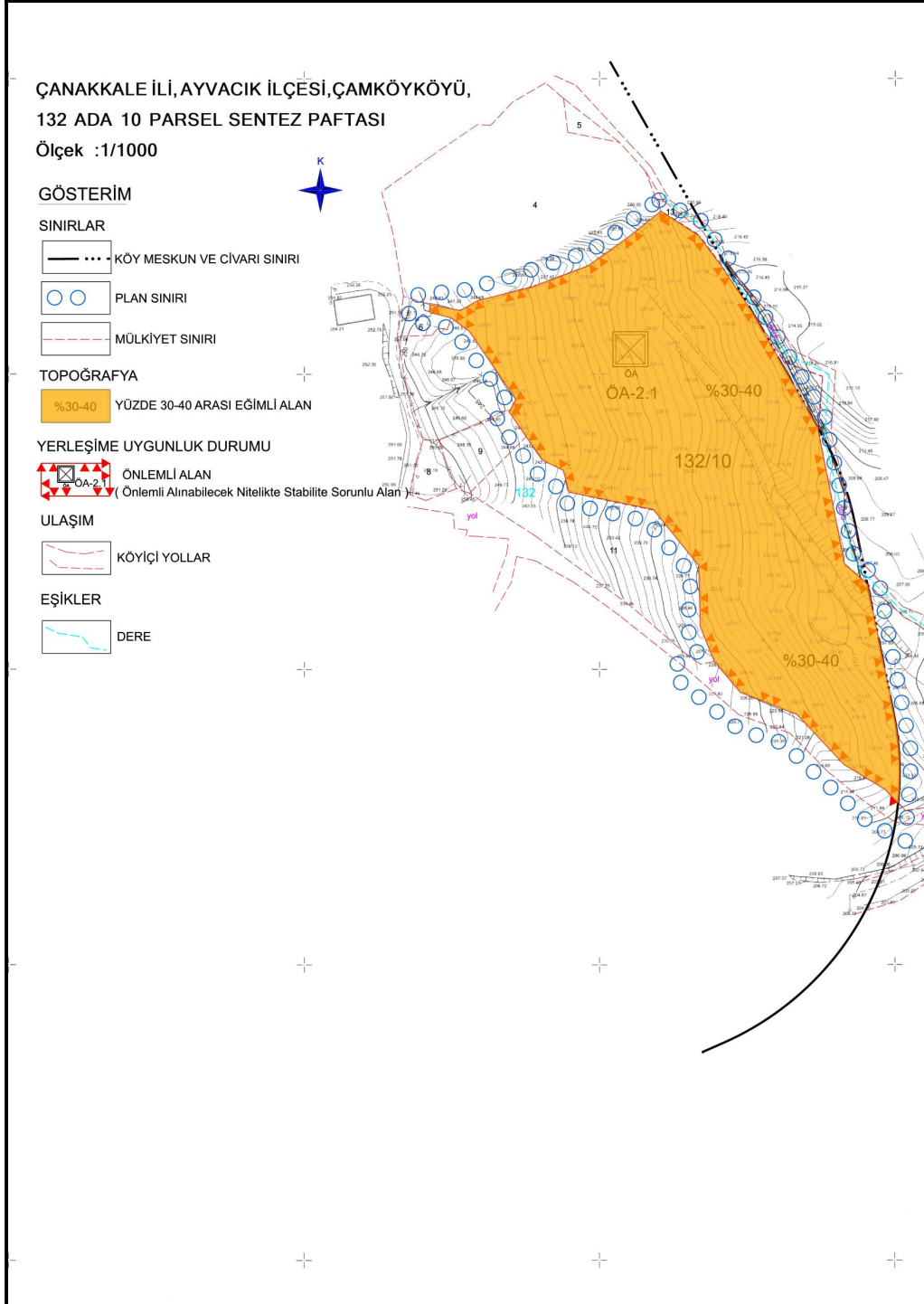
7. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanına ait mülkiyet bilgisi aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İL / İLÇE	KÖY / MEVKİİ	ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜM	MÜLKİYET SAHİBİ
Çanakkale / Ayvacık	Çamköy / -----	132 / 10	14 288,77 m ²	Oğuz ÇİÇEK

8. SENTEZ

Planlama alanına ait; mülkiyet, eğim, yerleşime uygunluk durumu, ulaşım ve eşik analizlerini içeren sentez paftası aşağıda sunulmuştur.



9. PLAN TEKLİFİ

➤ Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Plan çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Çam köy köyünde; artan köy nüfusunun ihtiyacına cevap verebilecek ilave Konut Alanları oluşturulabilmesine olanak sağlamaktır.

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.

➤ Plan Kararları

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Çamköy köyü, 132 ada 10 parselin “köy meskûn ve civarı sınırı dâhilinde kalan” kısmını kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları aşağıdaki gibidir.

▪ Ulaşım

Planlama alanının cephe aldığı mevcut yollar yeterli genişlik sağlanamayan kısımlarda minimum 7 metre genişlikte yaya yolu olarak planlanmış, alan içerisinde de park ve konut alanları arasındaki ulaşımın sağlanabilmesi için 7 metrelik yaya yolları oluşturulmuştur.

▪ Gelişme Konut Alanı

Gelişme konut alanları dâhilinde yapılanma koşulları; ayrıntı nizam, Emsal: 0,50 Yençok: 6,50 metre (2 kat) olacak, yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 metre, komşu parseller, pasif yeşil alan ve park alanlarından 3 metre uygulanacaktır. Konut alanları dâhilinde maksimum 24 adet parsel ve her parselde de 1 bağımsız birim yer alacaktır. Oluşacak yapılaşmalarda; 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin 8.2 Kırsal Yerleşik Alanlar başlığı altındaki kriterlere uyulacaktır.

▪ Park Alanları

Plan onama sınırları dâhilinde; konut alanlarında 24 adet bağımsız bölümde ortalama aile büyüklüğü 4 kişi olarak hesaplandığında alan içerisinde 96 kişilik ilave nüfus oluşacaktır. Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde kişi başı 10 m² yeşil alan gerekliliği dikkate alındığında 960 m² yeşil alan ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Alan içerisinde 1 047 m² lik Park alanı planlanmıştır.

▪ Pasif Yeşil Alan

Alanın doğusundan geçen derenin bulunduğu kısımda ve batı kısımda Pasif Yeşil Alanlar oluşturulmuştur.

▪ **Önlemler Alan**

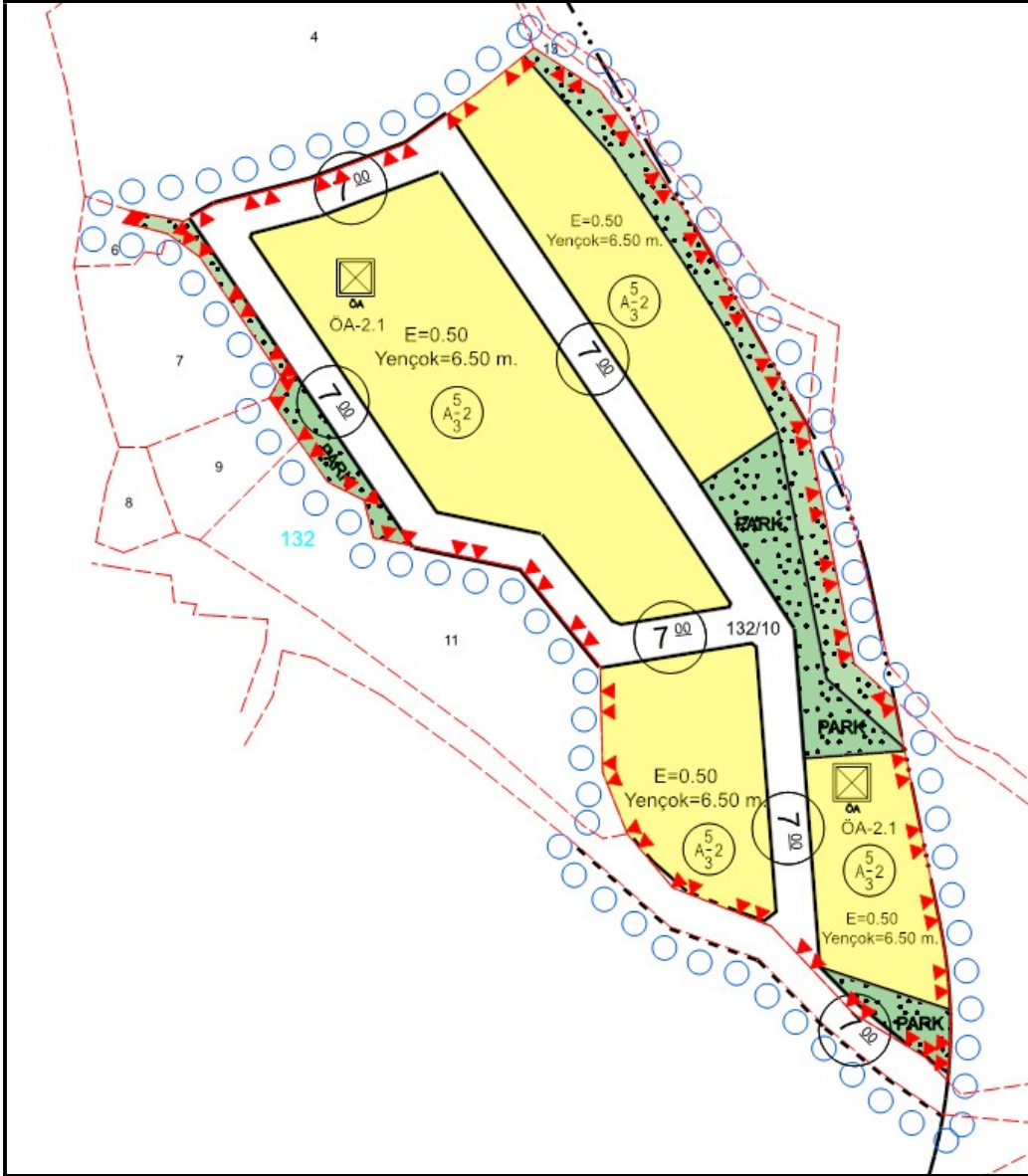
Çanakkale Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından **16.12.2021** tarihinde onaylanan Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının yerleşime uygunluk durumu **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve **ÖA-2.1** sembolü ile plana aktarılmıştır.

➤ **Arazi Kullanım Tablosu**

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

FONKSİYON	TAPU ALANI	PLANLAMA (HESAP) ALANI
132 ADA 10 PARSEL	14 288,77 m ²	14 288,77 m ²
Köy meskûn ve civarı sınırı dâhilinde kalan kısım	-----	12 309 m²
KONUT ALANI	-----	7 630 m²
PARK ALANI	-----	1 047 m²
PASİF YEŞİL ALAN	-----	1 012 m²
YOL ALANI	-----	2 620 m²
TOPLAM PLANLAMA ALANI: 12 309 m²		

➤ Uygulama İmar Planı Örneği



10. 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. 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; ayrıntı nizam, Emsal: 0,50 Yençok: 6,50 metre (2 kat) olacak, yapı yaklaşma mesafeleri

yollardan 5 metre, komşu parsel, pasif yeşil alan ve park alanlarından 3 metre uygulanacak, maksimum 24 parsel oluşacak ve her parselde 1 bağımsız bölüm yer alacaktır.

4. İnşaat Yoğunluk Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden İnşaat Uygulamasına Geçilemez.
5. Teknik altyapı tesisleri (yol, su elektrik, kanalizasyon vb) ilgili kurumca aranan teknik standart ve şartlara uygun olarak girişimci tarafından yapılacak, Valiliğin herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır.
6. Alan dahilinde yer alan terfi hatları imar yollarına deplase edilmeden iskan verilemez.
7. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgi Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
8. “Otopark Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
9. “Sığınak Yönetmeliği” ve “Sığınak Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.
10. “Atık Yönetimi Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
11. “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
12. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü'nün **03.03.2021 Tarihli ve 1012829 sayılı** yazılarında Belirtildiği Üzere;
 - Taşınmazın doğusundan geçen dere yatağı ile ilgili olarak; ileriki yıllarda yapılması muhtemel dere ıslah çalışmaları ile buna bağlı olarak bakım ve işletme çalışmalarını engellenmemesi bakımından, parselin dereye komşu sınırından itibaren en az 6,00 m boşluk bırakılacak ve bu alanda kesinlikle yapı yapılmayacaktır. Faaliyet sahibince, dere yatağının kesiti daraltılamaz, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılamaz.
 - Muhtemel taşkınlara karşı gerekli tedbirler alınacaktır.
 - (Mülga) Başkanlığın,2006/27 sayılı “Dere Yatakları ve Taşkınlar” konulu genelgesinde belirtilen hususlara ve “Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
 - Dere yatağı üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, DSİ kurumundan ayrıca izin alınacaktır. Dere yatak güzergâhında DSİ'nin izni olmaksızın değişiklik yapılamaz. Zorunlu olarak yapılacak dere yol geçişlerinde, derenin Q500 yıllık taşkın debisini geçirecek şekilde ve asgari (2,00 x 2,00) metre ebatlarında karayolu tip menfez ya da tercihen tek açıklıklı köprü yapılabilir.
 - Yüzeysel ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tedbirler alınacaktır.
 - Su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi dahilinde, 167 sayılı yasa uyarınca DSİ'den izin alınacak, “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği” ve “Yeraltı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
 - Artırılmış olsa dahi atık suların, sulama, drenaj tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjının gerektiği durumda, DSİ kurumuna müracaatta bulunulacaktır.
13. Planlama alanında İleride Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Taşınır Taşınmaz Kültür Varlığına Rastlanılması Durumunda 2863 Sayılı Yasanın 4. Maddesi Kapsamında Çalışmalar Durdurulacak, En Yakın Mülki Amirliğe, veya Müze Müdürlüğüne haber Verilecektir.
14. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

15. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.

16. Çanakkale Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından **16.12.2021** tarihinde Onaylanan “Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Uyulacak ve İnşaat Aşamasında alınması gerekli tüm önlemler alınacaktır.

- İnceleme alanının üst kotlarından gelen yüzey suları gelişi güzel dağılması engellenerek üst kotlarından gelen yüzey suları bir proje dahilinde parsellerin üst kotlarında toplanarak drene edilmelidir.
- Zemin etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak uygun şekilde projelendirilmiş palyelendirme (basamaklandırma) ve istinat yapıları içeren mühendislik önlemleri belirlenmelidir. İnceleme alanında yapılan kazılar sonucunda oluşacak şevler açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında kazı öncesi 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 hertürlü kazıdan kaçınılmalıdır.
- Temellerin aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, farklı oturma, taşıma gücü) ve stabilite analizleri projeye esas zemin etüd çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve ilgili kamu kurumu kontrolünde yapılması gerekmektedir

17. Uygulama imar planında gösterilen yolların gerekli hesaplar yapıldıktan sonra kullanıma hazır kotu olan kırmızı kot tespit edilmeden ruhsat aşmasına geçilemez.