



**ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ, ERECEK KÖYÜ,
132 ADA 28 PARSELE AİT
“EKOTURİZM / KIRSAL TURİZM TESİS 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, Erecek
köyünde, 1/1000 ölçekli “Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis
Alanı” amaçlı Uygulama İmar Planı eki, Açıklama Raporudur.
Açıklama Raporu sayfadır.

2023

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
➤ Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	3
➤ Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar.....	5
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR / PLAN HÜKÜMLERİ.....	5
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	7
➤ Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü.....	7
➤ Çanakkale Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	8
➤ Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	8
➤ Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	8
➤ Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü	9
➤ DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252. Şube Müdürlüğü	12
➤ Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü	12
➤ UEDAŞ Çanakkale İşletme Müdürlüğü.....	12
➤ BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü	12
➤ TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü	13
➤ Çanakkale Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (ekoturizm potansiyel yazısı)	13
➤ Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (ekoturizm potansiyel yazısı)	13
4. PLANA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	13
5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	16
➤ Depremsellik Durumu	16
➤ İklim.....	16
➤ Rüzgâr.....	16
➤ Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları	16
➤ Eş Yükselti ve Eğim Analizi.....	16
➤ Yapı Yasaklı Alanlar	16
➤ Arazi Kullanımı	16
➤ Ulaşım ve Teknik Altyapı.....	16
➤ Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar	17
6. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	17
7. MÜLKİYET YAPISI.....	17
8. SENTEZ.....	18
9. PLAN TEKLİFİ	18
➤ Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı	18
➤ Plan Kararları	19
➤ Arazi Kullanım Tablosu	20
➤ Uygulama İmar Planı Örneği.....	20
10. PLAN NOTLARI	21

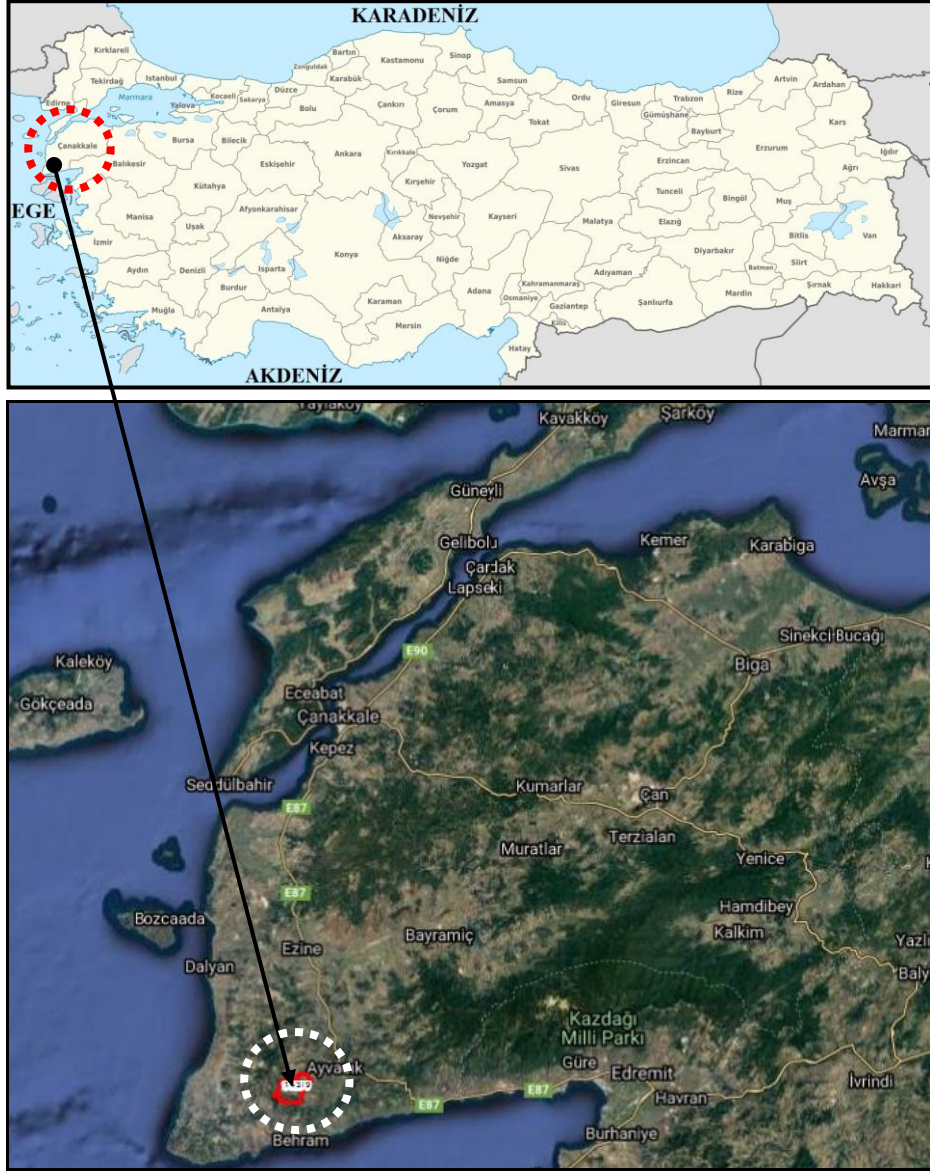
GÖRSELLER

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 Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	6

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

➤ Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Proje alanı; Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Erecek köyü kadastro sahası dahilinde, Erecek köyü yerleşik alanının yaklaşık kuzeydoğusunda yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü

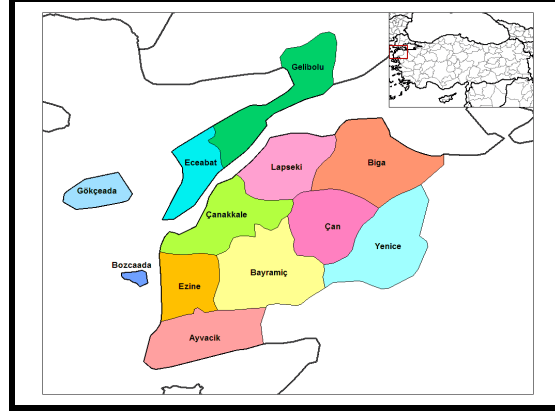


Görsel 3: Planlama alanı yakın uydu görüntüsü

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

Çanakkale ili; Lapseki, Biga, Merkez ilçe, Ezine, Yenice, Bayramiç, Gelibolu, Eceabat, Bozcaada, Gökçeada, Çan ve Ayvacık olmak üzere 12 ilçeye bölünmüştür. Planlama alanının içinde bulunduğu Erecek köyü Ayvacık ilçesine bağlıdır.

Planlama alanını oluşturan Erecek köyü, 132 ada 28 parsel, Çanakkale İl Özel İdaresi yetki alanı dahilinde kalmaktadır.



Görsel 4:Çanakkale İlçe Haritası

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR / PLAN HÜKÜMLERİ

Planlama alanını oluşturan 132 ada 28 parsel, 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe giren 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında “Orman Alanı” kullanımında kalmakta, plan sonucunda “Ekoturizm” amaçlı değerlendirilmek istenmektedir.

1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı “Eko Turizm Alanları” plan hükümlerinde **19.12.2022** tarihinde değişiklik yapılmıştır.

Ekoturizm alanları ile ilgili 8.16.7. maddesinde;

06.05.2022 TARİHİNDEN ÖNCE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALMA SÜRECİ BAŞLATILARAK İLGİLİ İDARESİNE YAPILAN EKO TURİZM AMAÇLI İMAR PLANI BAŞVURULARI, EKO TURİZM AMAÇLI ONAYLI İMAR PLANLARINDA EMSAL VE YOĞUNLUK ARTIŞI VE SINIR DEĞİŞİKLİĞİNİ İÇERMİYEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK BAŞVURULARINA YÖNELİK İŞ VE İŞLEMLER, 06.05.2022 ONAY TARİHLİ EKO TURİZM AMAÇLI ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE “MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ” KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLİR.” İfadesi yer almaktadır.

Erecek köyü 132 ada 28 parsel için “Ekoturizm” amaçlı imar planı başvurusu 06.05.2022 tarihinden önce yapıldığı için bu tarihten önce yürürlükte olan;

“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/Çadırli Kamp, Kayak, Kuş Gözlemciliği, Mağaracılık, Trekking, Yamaç Paraşütü Etkinlikleri İçin Uygun Alanlar Bilimsel Yöntemlerle Belirlenecek Ve Çevreye Olumsuz Etki Yapmayacak Şekilde Planlanması İçin Gerekli Çalışmalar Yapılacaktır. Bu Alanlarda Aile İşletmeciliği Şeklinde Pansiyonlar, Çiftlik Evleri, Dağ Evleri Vb. Konaklama Kullanımları, Yeme-İçme Tesisleri İle Yöresel Ürünlerin Satış Üniteleri Yer Alabilir. Geleneksel Mimarinin Ve Doğal Yapının Korunması Esastır. Yerel Kaynakların Kullanımı Sağlanacaktır. Bu Kapsamdaki Uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

8.16.2 Bu Alanlarda Yapılanma Koşulları: Maks. Emsal=0,10 Maks. Bina Yüksekliği=7,50 m. (2 Kat), Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü=5.000 m²'dir.” İfadeleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.



Görsel 5: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Bahkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Konumu

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

➤ Çanakkale Valiliği, Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü

06.04.2021 tarihli ve 699258 sayılı yazı;

Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşü;

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda; Çanakkale ili, Ayvacık İlçesi, Erecek Köyü 132 ada 28 parsel numaralı taşınmazın tescilli herhangi bir doğal sit alanı içerisinde kalmadığı tespit edilmiş olup 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşü;

Yapılan incelemede, İlimiz, Ayvacık İlçesi, Erecek Köyü 132 ada 28 parselin Bakanlığımızca 05.06.2015 tarihinde onaylanan ‘‘Balıkesir-Çanakkale planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’’nda ‘‘Orman Alanı’’ kullanımında kaldığı görülmektedir. Buna göre Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 8.23 maddesi koşulları geçerlidir.

Ancak talebin ‘‘Eko-turizm’’ olması nedeniyle, plan hükümlerinin 8.16 maddesi ‘‘Eko-Turizm Alanları’’ başlığı altında;

8.16.1 Planlama bölgesinin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle; agro (çiftlik) turizm, klimatizm etkinliği, at ve gezinti etkinliği, dağ bisikleti, dağcılık etkinliği, doğada serbest yürüyüş, kamping/çadırılı kamp, kayak, kuş gözlemciliği, mağracılık, trekking, yamaç paraşütü etkinlikleri için uygun alanlar bilimsel yöntemlerle belirlenecek ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması için gerekli bilimsel çalışmalar yapılacaktır.

Bu alanlarda aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evleri, dağ evleri vb. Konaklama kullanımları yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir. Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Yerel kaynakların kullanımını sağlayacaktır.

Bu kapsamdaki uygulamalarda turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

8.16.2. Bu alanlarda yapılanma koşulları: maks, Emsal:0,10. maks. Bina yüksekliği: 7,50 m (2 kat) yapı yapılabilecek min. Parsel büyüklüğü:5.000m²dir.’’Hükümleri bulunmaktadır.

Bu kapsamda talebe konu taşınmazın bulunduğu bölgede doğal kaynak çeşitliliği ile yöresel özellikler de dikkate alınarak, öncelikle ekolojik turizm potansiyelinin bulunduğu dair İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden uygun görüş/izinlerin alınması, yapılacak tesisin ‘‘Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümleri ile çevre düzeni planının 8.16.2 numaralı plan hükmü kapsamında tanımlanan yapılaşma koşullarına uygun projelendirilmesi halinde ‘‘8.16 Eko-Turizm Alanları’’ başlığı altında yer alan plan hükümleri ile ilgili diğer tüm kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda meri mevzuat kapsamında imar planlama çalışmalarının ilgili idaresince yürütülmesi gerektiği, değerlendirilmektedir.

ÇED Ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşü;

25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Ek-2 Listesi 32. Maddesinde ‘‘100 oda ve üzeri turizm konaklama tesisleri’’ yer almaktadır. Bu nedenle planlanan tesisin oda sayısının 100 oda ve üzeri olması halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğümüze başvuruda bulunulması, oda sayısının 100’den az olması halinde proje ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmektedir.

Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü görüşü;

İlgili kayıtlı yazı gereği; Dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yayınlanan mer’i mevzuat hükümlerine uymak kaydıyla Şube Müdürlüğümüzce bir sakıncası bulunmamaktadır.

➤ **Çanakkale Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü**

01.07.2021 Tarihli ve 1863917 sayılı yazı;

Bahse konu arazinin yerinde incelemesi ile hazırlanan etüt raporunun ve ilgili belgelerin ‘‘5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu’’ kapsamında Valiliğimizce (İl Müdürlüğü) değerlendirilmesi sonucunda söz konusu talep uygun görülmüştür.

Ayrıca; verilen bu izin, 09.12.2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12inci maddesinin (8) fıkrası gereği, iznin verildiği tarihten itibaren iki yıl süre geçerli olup, planların onaylanması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

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

25.03.2021 Tarihli ve 1255944 sayılı yazı;

Söz konusu parseller 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 uyarında Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nden de görüş alınması gerekmektedir.

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

25.03.2021 Tarihli ve 1256317 sayılı yazı;

Müdürlüğümüz uzmanlarınca hazırlanmış olan teknik raporda; dosya/arşiv incelemesi sonucu söz konusu alana ilişkin kültür varlığı açısından kurullarca onaylı herhangi bir sit alanı veya tescil kaydı bulunmadığı, alan üzerinde yapılan yüzey araştırmasında ise herhangi bir taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı ifade edilmiştir.

İleride yapılacak uygulamalarda herhangi bir taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak en geç üç gün içerisinde en yakın Müze Müdürlüğüne, köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bilgi verilmesi kaydıyla; Çanakkale İli,

Ayvacık İlçesi, Erecek Köyü, özel mülkiyet adına kayıtlı tamamı köy meskun alanı ve civarı sınırı dahilinde kalan 132 ada, 28 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Eko Turizm amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin çalışmaların kültür varlığı açısından 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı hususunda; Bilgilerinizi ve gereğinin yapılmasını arz/rica ederim.

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

30.05.2023 tarih ve 59477 sayılı yazı;

Söz konusu parselin; müdürlüğümüz sorumluluğunda bulunan köy yoluna cephesi bulunmakla birlikte köy yollarımızla ilgili yönetmeliklerine uyulması çekme mesafeleri açısından Çanakkale İl Özel İdaresi İl Genel Meclisi'nin 07.04.2023 tarihli ve 64 numaralı kararına istinaden revize edilen Çanakkale İl İdari Sınırları içerisinde köy yolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmeliğinin ilgili maddelerine ve 24. Maddesinin a) bendine göre; “Köy yerleşik alan ve civarı dışında ise; imar planı alan kapsamında kalıyorsa uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda planlı alanlar imar yönetmeliği ile ilgili hükümlere uyulacaktır. Ancak söz konusu yapılacak yapı ve tesisler herhangi bir planı alanda kalmıyor ise; tesisler bünyesinde mevcut olan yerüstü akaryakıt, sıvılaştırılmış gaz ve diğer tehlikeli madde depoları cephe hattının köy yolu çizgisine en az 50 m, tesislerin ana binaları, her türlü yeraltı ve yerüstü depoları, balık ve benzeri üretme çiftlikleri, ticari amaçlı sundurmalar, yüzme havuzları ve sabit kantarlar ile ticari, eğitim, sağlık, dini kültürel ve benzeri kamu ve özel yapıların cephe hattının köy yolu sınır çizgisine en az 25 m ticari amaçlı kümes, ağıl, ahır ve benzeri besi çiftlikleri ve müştemilatları, otel, motel, pansiyon ve turistik yapı ve tesisler için cephe hattının köy yolu sınır çizgisine en az 10 metre, pancar, buğday, fındık, tütün, pamuk, sebze ve benzeri tarım ürünlerinin depolandığı yıkama, kurutma, yükleme ve boşaltma işlemlerinin yapıldığı açık sahalar, bekçi kulübesi, akaryakıt pompaları, sıvılaştırılmış gaz pompaları ve kaideleri, yükleme- boşaltma rampaları ve benzeri ikinci derece yapıların cephe hattının köy yolu sınır çizgisine en az 5 metre mesafede olması zorunludur.” hareket edilmesi gerekmektedir.

İmar planı onaylanmadan önce “Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi” düzenlenebilmesi için vaziyet planı ile müdürlüğümüze yeniden görüş sorulması gerekmektedir. Ayrıca imar planı kesinleştikten sonra imar uygulaması ve imar durumu aşamalarında da müdürlüğümüzden görüş alınması gerektiği belirtilmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu

Söz konusu proje için Çanakkale İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğünden 2023/9 sayılı geçiş yolu ön izin belgesi alınmıştır.

T.C. ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü			NO :2023/9
GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ (Bu Belge İnşaat İçin Yeterli Olmayıp Geçiş Yolu İzin Belgesi İle Değiştirilecektir.)			
İZİN ALANIN : ADI SOYADI : TREND NATURA TURİZM A.Ş. ADRESİ : Köyün Kendisi Yeşilyurt Küme Evler No:16 Ayvacık/ÇANAKKALE Vergi No :8591239369			
Başvuru Tarihi :03/04/2023 Başvuru Tarihi :03/04/2023		İzin Tarihi :01/06/2023 İzinin Biteceği Tarih :01/06/2024	
İzin Konusu : Ekoturizm tesisine araç giriş-çıkışı için Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi verilmesi.			
Tesis Yeri :Pafta : - Parsel : 28 Ada : 132 Kontrol Kesim No : 39 Km : 2 + 200			
Yolun Adı : Erecek-İlyasfakı Köy Yolu			
Tarih : 01/06/2023 Adı Soyadı : Özgür BOZOĞLU Ünvanı : İnşaat Yüksek Mühendisi İmzası :		KONTROL EDEN Tarih : 01/06/2023 Suat BOZOK İnşaat Mühendisi İmzası :	
ONAYLAYAN Tarih : 01/06/2023 Erhan TÜRKER İnşaat Mühendisi Yol ve Ulaşım Hizm. Md İmzası :			
Bu izin 01/06/2023 Tarihli vaziyet planına uygun olarak yukarıda belirtilen mahalde inşa edilecek olan tesis için verilmiştir.			
EK ŞARTLAR :			
ÖZEL ŞARTLAR : 1- Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun değişik 17.nci ve 18.nci maddelerine bağlı olarak çıkarılan 15.05.1997 gün ve 22990 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine göre verilmiştir. 2- Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi inşaat izni olmayıp bu izinle inşaat başlanılamaz. 3- Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alan kimse bu izni başka bir şahsa devredemez. 4- Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alan kimse, tesisi kurmaktan vazgeçerse bu hususu içeren bir dilekçe ile ilgili Çanakkale İl Özel İdaresine bildirir. 5- Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi üzerinde hiçbir kazıntı, silinti yapılamaz ve el yazısı ile konulmuş not bulunmaz. İdarece istenecek bütün ek şartlar ve notlar daktilo ile yazılır ve onaylanır. 6- Başvuru sahibinin yazılı isteği veya dilekçe ekinde ibraz edilen belgelerin sahte, eksik ve usulüne uygun olmadığına anlaşılmaması halinde bu belge iptal edilir.			
4 ÖRNEK DÜZENLENİR. 1. Tesis sahibine verilir. 2. İl Özel İdaresine Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğüne verilir 3. Valilik Makamına Gönderilir.			

TESİS SAHİBİNCE UYULMASI GEREKEN ŞARTLAR

- 1- Geçiş Yolu Ön İzin müracaatına, tesis yerini hiçbir tereddüte meydan bırakmayacak şekilde vaziyet planı, tesis yapılacak yerin tapusu, çaplı tasarruf belgesi, zilliyet ilmuhaberi veya kira kontratı, tesis yerinin belediye veya mücavir alan sınırı dışında olduğuna dair ilgili belediyeden alınmış resmi yazı, tesis yerine ait müşterek veya iştirak halindeki mülkiyette, sahiplerin her birinin noterde tasdikli muvafakatları eklenecektir.
- 2- Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınmadan tesise inşaat izni verilemez. Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alındığı tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili Valilikten inşaat izni alınmalıdır. 1 yıl sonunda inşaat izni alınmadığı takdirde, Geçiş Yolu Ön İzin belgesi iptal edilerek dosyası işleminden kaldırılır.
- 3- Tesislerin inşaatı sırasında hafriyat ve ihzarat nedeniyle yol ve trafik güvenliğini tehlikeye düşürmeyecek şekilde her türlü tedbirin, tesis sahip veya sahiplerince alınması zorunludur.
- 4- Geçiş yollarının karayolu hendeğinin eksenine kadar, yoldan tesise doğru % 2 iniş eğimli olması ve yol hendeğine isabet edecek kısımlarına hendek taban kotuna uymak şartıyla, gelebilecek suyu tahliye yetecek kapasitede en az 1x1 metre ebadında menfez yapılması zorunludur. Teknik açıdan 1x1 metre ebadında menfez yapılmasının uygun olmadığı yerlerde ise idarece uygun görülecek bir sanat yapısının yapılması, geçiş yolları genişliğince ızgara konulması ve kanalın kesintisiz çalışabilmesi için tesis sahibince sürekli bakımının yapılması zorunludur.

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

24.06.2021 Tarihli ve 1337495 sayılı yazı;

Söz konusu taşınmazla ilgili yapılan incelemede, Kurumumuza ait herhangi bir sulama veya zirai developman projesi kapsamında yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı tespit edilmiştir.

Erecek köyünün doğusunda, üst kotlarda yer alan taşınmaz, herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almamaktadır. Ancak, kuzey-güney yönünde eğime sahip olan parselde, topografyaya bağlı olarak oluşan yamaç sularının drenajıyla ilgili tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Söz konusu taşınmaz için, su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumumuzdan izin alınmalı, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ‘‘Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği’’ hükümlerine ve Yeraltı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik’’ hükümlerine uyulmalıdır.

Arıtılmış olsa dahi atık suların, İdaremizce inşa edilecek işletmeye açılmış sulama, dreneaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracatta bulunulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulmak suretiyle söz konusu taşınmazın belirtilen amaçla kullanılmasında Kurumumuz mevzuatı yönüyle sakınca bulunmamaktadır.

➤ **Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü**

19.04.2021 Tarihli ve 907325 sayılı yazı;

Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Erecek Köyü, 132 ada 28 parsel numaralı taşınmazın kesinleşmiş orman kadastro suna göre orman sınırları dışında ve orman sayılmayan alanlardan olduğu tespit edildiğinden, yapılması teklif edilen ‘‘Eko Turizm Alanı’’ amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

➤ **UEDAŞ Çanakkale İşletme Müdürlüğü**

23.03.2021 Tarihli ve 6024 sayılı yazı;

Bahse konu taşınmaz ile ilgili yapılan incelmeler sonucu; 132 ada 28 numaralı parsel içerisinde şirketimizin sorumluluğunda bulunan bir tesis bulunmadığı tespit edilmiştir. Eko Turizm amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır

➤ **BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü**

23.03.2021 Tarihli ve 2367433 / 10077 sayılı yazı;

Bahse konu alanlarda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planları çalışması talebiniz kuruluşumuzca uygun görülmektedir.

➤ **TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü**

22.03.2021 Tarihli ve 594786 sayılı yazı;

Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

➤ **Çanakkale Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (ekoturizm potansiyel yazısı)**

4921632 sayılı yazı;

Taşınmazın bulunduğu bölgede ekolojik turizm potansiyeli olup olmadığı hususu Bakanlığın çalışma konuları içerisinde yer almadığından konuyla ilgili Müdürlükçe herhangi bir değerlendirme yapılamadığı belirtilmiştir.

➤ **Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (ekoturizm potansiyel yazısı)**

2310615 sayılı yazı;

Söz konusu parseller 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içinde kalmadığı, 2863 sayılı Kanun uyarınca Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden de görüş alınması gerektiği belirtilmiştir.

4. PLANA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Çanakkale Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından **09.02.2022** tarihinde onaylanan Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler bölümünde alanın yerleşime uygunluk durumu kısmen “Uygun Alan: UA-2 Kaya Ortamlar”; “ÖA-2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar” olarak iki kategoride değerlendirilmiştir.

Uygun Alan olarak değerlendirilen kısımlarda;

- Parsel bazlı zemin etütlerinde uygun temel tipi, temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ve belirlenmelidir.
- Her türlü kazı öncesi çevredeki altyapı yolların, komşu ve kendi parsel güvenliği sağlanmalıdır.

ÖA-2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilen kısımlarda;

- Parsel bazlı temel ve zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü vb.) ayrıntılı irdelenmelidir. Bu kapsamda karşılaşılabilecek şişme, oturma ve taşıma gücü sorunlarına yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu

- Kaya düşmesi ve heyelan mekanizmasını ortaya koyacak şev stabilite analizleri yamaç boyunca yapılmalı ve çıkacak sorunlara yönelik önlemler temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Bu alanlarda askıda, yarı askıda veya gömülü kayaların kaya düşmesi riski ortadan kaldırılmadan inşaa aşamasına geçilmemelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yüzey ve yeraltı sularının yapılaşmaya yönelik olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak amacıyla, uygun drenaj sistemleri yapılaşma öncesi yapılmalıdır.
- Yapılaşma esnasında gerçekleştirilecek her türlü kazı, çevre binaların ve yolların güvenliğini sağlayacak şekilde gerçekleştirilmelidir.
- İnşaat aşamasında açığa çıkacak ve mevcut kazı şevlerinden yapılaşmaları etkileyecek olanlar uygun istinat yapılarıyla kalıcı olarak korunmalıdır.
- Mevcut şevler ve kazıda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalıdır. Tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanının etrafındaki yol, bina, kendi ve komşu parsel güvenliği inşaat kazısı öncesi sağlanmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde oluşabilecek stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar 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.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu

İLİ	ÇANAKKALE
İLÇE	AYVACIK
BELDE	ERECEK KÖYÜ
MEVKİİ	-
PAFTA-ADA-PARSEL	I16C17C1C Pafta, 132 Ada, 28 Parsel
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Erecek Köyü I16C17C1C Pafta, 132 ada, 28 Parsele Ait 17.476,00 m ² (1.74 ha) Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu- 1/1000

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellifi Jeosen Mühendislik Mimarlık İnş. İSG Hizm. Tic. Ltd. Şti. olmak üzere, 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onaylanmıştır.

KOMİSYON

Orkan AKSAKALLI
Jeolojik Mühendisi
Çanakkale İli Özel İdaresi

S. B. B. B. B.
Jeoloji Mühendisi
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Melih DOĞRU
Jeolojik Yüksek Mühendisi
Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü

28.09.2022
Serkan ÇALMAN
İmar ve Planlama Şube Müdürü

28.10.2022

F. B. B. B.
F. B. B. B.
Müdür Yardımcısı

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY

28.09.2022

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü



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.

➤ 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

Planlama alanı; içme ve kullanma suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında, DSİ sulama projeleri içerisinde bulunmamaktadır.

➤ Eş Yükselti ve Eğim Analizi

Proje alanında yüzde eğim değeri %0-10, %10-20, %20-30 ve %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. Alan orman arazileri ile çevrilidir.

➤ Ulaşım ve Teknik Altyapı

Planlama alanına ulaşım, Erecek-İlyasfakı köy yolundan sağlanmaktadır.

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

Planlama alanında UEDAŞ, BOTAŞ ve 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. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı “Çanakkale İl Özel İdaresi” tarafından onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 1 adet I16C17C1C paftasında kalmaktadır.

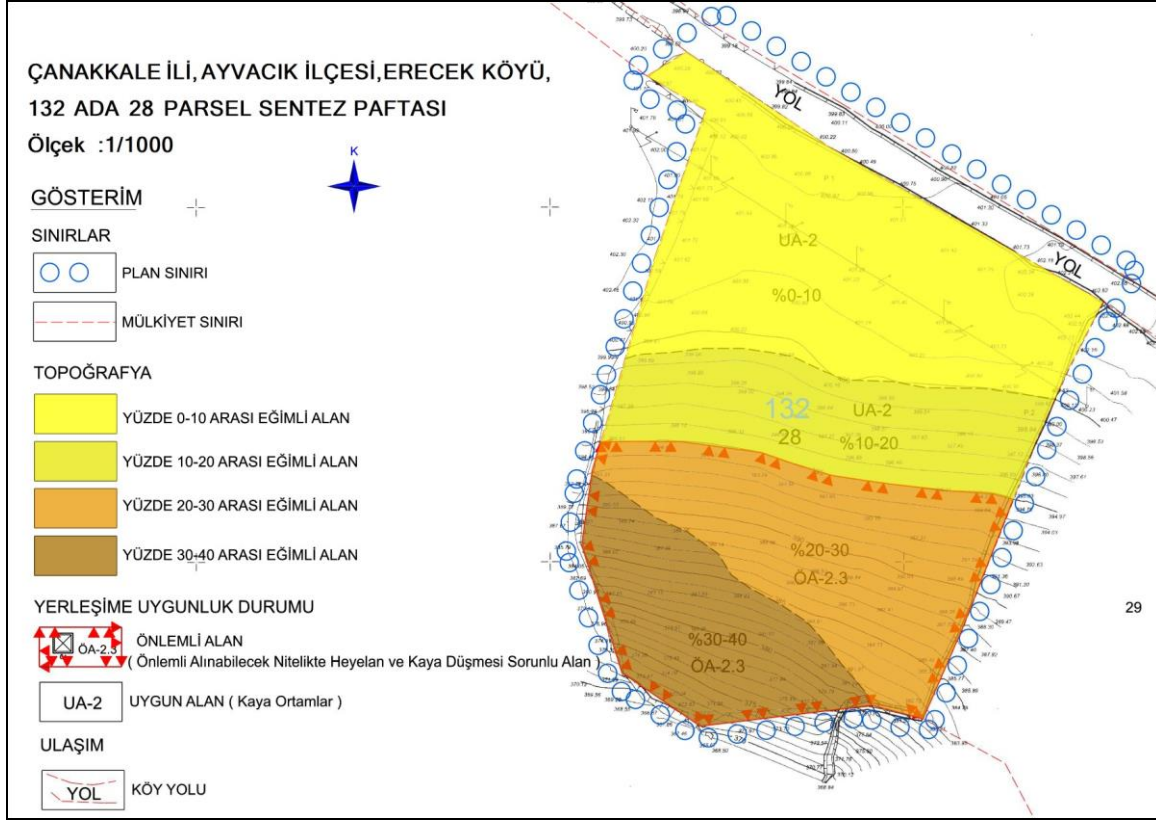
7. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanına ait mülkiyet bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

İL/İLÇE	KÖY	ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜM	MÜLKİYET SAHİBİ	NİTELİK
Çanakkale/Ayvacık	Erecek	132 / 28	17 476,00 m2	Trend Natura Turizm AŞ	Tarla

8. SENTEZ

Planlama alanına ait mülkiyet, topografya, yerleşime uygunluk, ulaşım analizlerini içeren sentez paftası aşağıda sunulmuştur.



9. PLAN TEKLİFİ

➤ Planın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinde; “Ekoturizm Alanları”; **“Doğal kaynakların sürdürülebilirliğini güvence altına alarak; yayla turizmi, ornitoloji (kuş gözleme) turizmi, foto safari, akarsu sporları (kano-rafting), çiftlik turizmi, botanik (bitki inceleme) turizmi, bisiklet turları, atlı doğa yürüyüşü, kamp-karavan turizmi, mağara turizmi ve dağ turizmi gibi doğal çevreyi ve biyoçeşitliliği koruyan, yöre halkının refahını ve yöre kültürünü gözetken turizm faaliyetlerinin gerçekleştirildiği alanlardır.”** Şeklinde tanımlanmaktadır. Bu doğrultuda; yapılacak plan çalışmasıyla, söz konusu alanda ekoturizm tesisleri oluşturularak yöre ekonomisine katkı sağlanması, turizm çeşitliliği oluşturulması, ekoturizm kapsamında yer alan değişik faaliyetlerin bir arada yürütülmesi amaçlanmaktadır.

Plan teklifi, “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 İlgili Yönetmelik Hükümlerine” uygun olarak hazırlanmıştır.

➤ **Plan Kararları**

Planlama alanı Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Erecek Köyü 132 ada 28 parselden oluşan alanı kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında getirilen kararlar aşağıdaki gibidir.

▪ **Ulaşım**

Planlama alanının kuzeybatısında bulunan mevcut yol en az 10 metre genişlikte taşıt yolu olarak planlanmıştır.

▪ **Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı**

1/1000 ölçekli uygulama imar planında; planlama alanını oluşturan 132 ada 28 parsel için “Eko turizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı” fonksiyonu tanımlanmıştır.

Eko turizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı olarak tanımlı alanda; aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evleri, dağ evleri vb. konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir. Alan içinde yapılacak tüm uygulamalarda Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Yapılanma koşulları; ayırık nizam, Emsal:0,10 Yençok: 7,50 metre (2 kat) olarak belirlenmiştir. Alanın ifraz edilmesi halinde, ifraz sonucu oluşacak minimum parsel büyüklüğü 5 000 m² minimum parsel cephe şartı 20 metre olacaktır. Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde iki yapı arasında en az 6 metrelik mesafe bırakılacaktır. Yapı yaklaşma mesafeleri köy yolundan 10 metre, komşu parsellerden 5 metre uygulanacaktır.

▪ **Uygun Alan**

Çanakkale Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından **09.02.2022** tarihinde onaylanan Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı dahilinde Uygun Alan (Kaya Ortamlar) olarak değerlendirilen kısımlar, UA-2 sembolü ile plana aktarılmıştır.

▪ **Önlemler Alan**

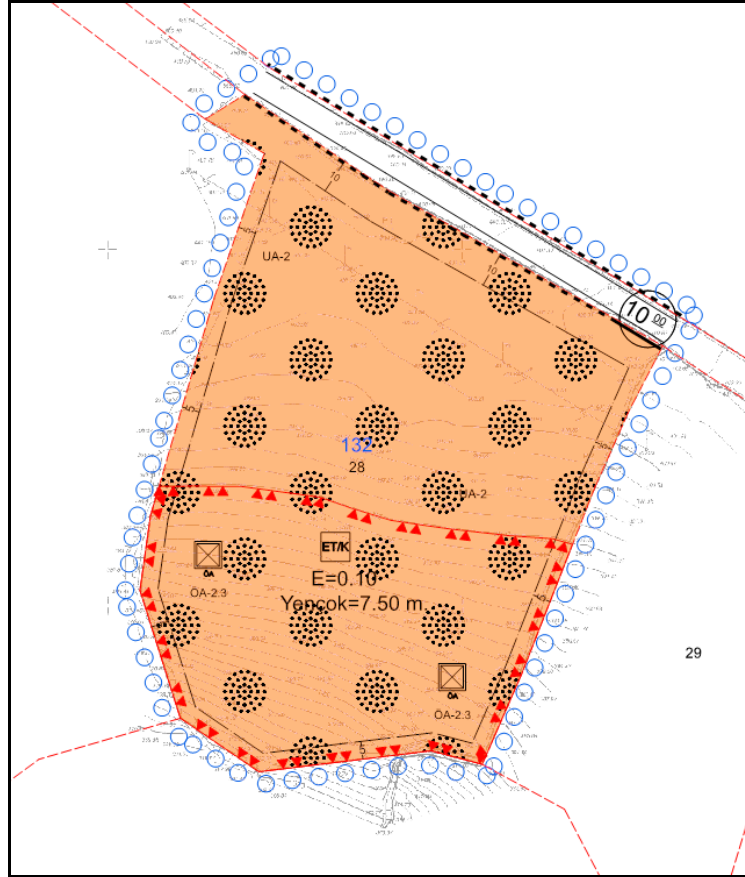
Çanakkale Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından **09.02.2022** tarihinde onaylanan Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı dahilinde Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilen kısımlar, ÖA-2.3 sembolü ile plana aktarılmıştır.

➤ **Arazi Kullanım Tablosu**

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

FONKSİYON	TOPLAM TAPU ALANI	PLANLAMA (HESAP) ALANI
132 ada 28 parseller	17 476 m ²	17 476 m ²
Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı	-----	17 472 m ²
Yol Alanı	-----	4 m ²
TOPLAM PLANLAMA ALANI: 17 476 m ²		

➤ **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. Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı olarak Tanımlı Alanda; Aile İşletmeciliği Şeklinde Pansiyonlar, Çiftlik Evleri, Dağ Evleri Vb. Konaklama Kullanımları, Yeme-İçme Tesisleri İle Yöresel Ürünlerin Satış Üniteleri Yer Alabilir. Yapılanma Koşulları; ayrıklı nizam, Emsal=0.10 Yençok=7.50 Metre (2 Kat) Olacaktır. Yapılacak Uygulamalarda Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır. Alanın ifraz edilmesi halinde, ifraz sonucu oluşacak minimum parsel büyüklüğü 5 000 m², minimum parsel cephe şartı 20 metre olacaktır. Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde iki yapı arasında en az 6 metrelik mesafe bırakılacaktır.
4. Yapı yaklaşma mesafeleri; köy yolundan 10 metre, komşu parsel sınırlarından 5 metre, uygulanacaktır.
5. Teknik altyapı tesisleri (yol, kanalizasyon, su, elektrik vb) ilgili kurumca aranan teknik standart ve şartlara göre faaliyet sahibince yapılacak, Valiliğin herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır.
6. Emsal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden İnşaat uygulamasına geçilemez.
7. Planlama alanı içinde bölgenin doğal, tarihi, kültürel, yöresel kimliğine uygun mimari anlayışı esas olup planlama alanında doğal özellikler korunacak, mevcut ağaçların azami ölçüde korunmasına özen gösterilecektir.
8. Planlama alanı içinde arazinin bitki örtüsü ve peyzaj özellikleri korunacaktır.
9. Planlama alanının çevresinde yapılan tarımsal faaliyetlere ve taşınmazın çevresinde bulunan tarım arazilerine zarar verilmemesi için gerekli tedbirler faaliyet sahibi tarafından alınacaktır.
10. 2023 / 9 sayılı geçiş yolu ön izin belgesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.
11. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
12. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Onaylanıp Kesinleşmeden Uygulamaya Geçilemez.
13. Planlama Alanının Amacı Dışında Kullanılamayacağına Dair Tapu Kütüğüne Şerh Koyulacaktır.
14. Planlama sahası içindeki yolların tamamı faaliyet sahibi tarafından açılmadan imar durumu ve ruhsat düzenlenemez.
15. Turizm İşletme faaliyetine özgülenmiş altyapı tesisleri tamamlanmadan yapı kullanma izin belgesi verilemez.
16. Planlanan tesis oda sayısı, 100 oda ve üzeri olması halinde Proje Tanıtım Dosyası ile Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne başvurulacak, 100 odanın altında kalması halinde ise ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilecektir.

- 17.** 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.
- 18.** DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252. Şube Müdürlüğü'nün 24.06.2021 tarihli ve 1337495 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır. Buna göre;
- Alan içerisinde topografyaya bağlı olarak oluşan yamaç sularının drenajıyla ilgili tedbirler faaliyet sahibince alınacaktır.
 - Su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ kurumundan izin alınacaktır.
 - “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği” hükümlerine ve “Yeraltı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
 - Arıtılmış olsa dahi atık suların, sulama, dreneaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjının gerektiği durumda, DSİ tarafından değerlendirilmek üzere, ayrıca müracatta bulunulacaktır.
- 19.** “Otopark Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı, öncelikle kendi fonksiyon alanları içinde çözümlenecektir.
- 20.** “Sığınak Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.
- 21.** “Atık Yönetimi Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 22.** “İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 23.** “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 24.** Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
- 25.** Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.
- 26.** Çanakkale Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından **09.02.2022** tarihinde “Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Uyulacak ve Uygulama Aşamasında Gerekli Önlemler Alınacaktır.

Uygun Alan olarak değerlendirilen kısımlarda;

- Parsel bazlı zemin etütlerinde uygun temel tipi, temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ve belirlenmelidir.
- Her türlü kazı öncesi çevredeki altyapı yolların, komşu ve kendi parsel güvenliği sağlanmalıdır.

ÖA-2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilen kısımlarda;

- Parsel bazlı temel ve zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü vb.) ayrıntılı irdelenmelidir. Bu kapsamda karşılaşılabilecek şişme, oturma ve taşıma gücü sorunlarına yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

- Kaya düşmesi ve heyelan mekanizmasını ortaya koyacak şev stabilite analizleri yamaç boyunca yapılmalı ve çıkacak sorunlara yönelik önlemler temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Bu alanlarda askıda, yarı askıda veya gömülü kayaların kaya düşmesi riski ortadan kaldırılmadan inşaa aşamasına geçilmemelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yüzey ve yeraltı sularının yapılaşmaya yönelik olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak amacıyla, uygun drenaj sistemleri yapılaşma öncesi yapılmalıdır.
- Yapılaşma esnasında gerçekleştirilecek her türlü kazı, çevre binaların ve yolların güvenliğini sağlayacak şekilde gerçekleştirilmelidir.
- İnşaat aşamasında açığa çıkacak ve mevcut kazı şevlerinden yapılaşmaları etkileyecek olanlar uygun istinat yapılarıyla kalıcı olarak korunmalıdır.
- Mevcut şevler ve kazıda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalıdır. Tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanının etrafındaki yol, bina, kendi ve komşu parsel güvenliği inşaat kazısı öncesi sağlanmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde oluşabilecek stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.