

**ÇANAKKALE İLİ**  
**MERKEZ İLÇESİ**  
**İNTEPE KÖYÜ**  
**KÖYALTI MEVKİİ**  
**“258 ADA 2 ve 3 PARSEL”**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**  
**DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

.....tarih ve ....Sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile Onanan Çanakkale İli, **Merkez** İlçesi, **İntepe** Köyü, **Köyaltı** Mevkii 258 ada 2 ve 3 parsel , **1/1000** Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği **AÇIKLAMA RAPORUDUR**. Açıklama Raporu 22 Sayfadır.

## İçindekiler

1.GİRİŞ .....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	1
4. MÜLKİYET YAPISI .....	3
5. BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NDAKİ YERİ.....	3
6. PLANA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU.....	6
8. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ.....	9
9. SENTEZ PAFTASI.....	9
10. MERİ PLAN ANALİZİ .....	9
11. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi.....	16
11.1. Planlama Gerekçesi .....	16
11.2. Planlama Yasal Dayanağı.....	16
11.3. Planlama Kararları.....	16
12. PLAN NOTLARI.....	18
13. EKLER .....	21

Şekil 1. Merkez İlçesinin Konumu .....	1
Şekil 2. Çalışma Alanı İntepe'nin Konumu.....	2
Şekil 3. Çalışma Alanı Konumu .....	2
Şekil 4. Çalışma Alanı Konumu .....	3
Şekil 5. 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı'nda Kısmi H-16 paftası Çalışma Alanı Konumu .....	4

Tablo 1 Mülkiyet Bilgileri.....	3
Tablo 2. Arazi Kullanım Tablosu .....	15
Tablo 3. Arazi Kullanım Tablosu .....	17

## 1.GİRİŞ

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, İntepe Köyü, Köyaltı Mevkiinde bulunan 258 Ada 2 ve 3 parsellerde kayıtlı taşınmazlar için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

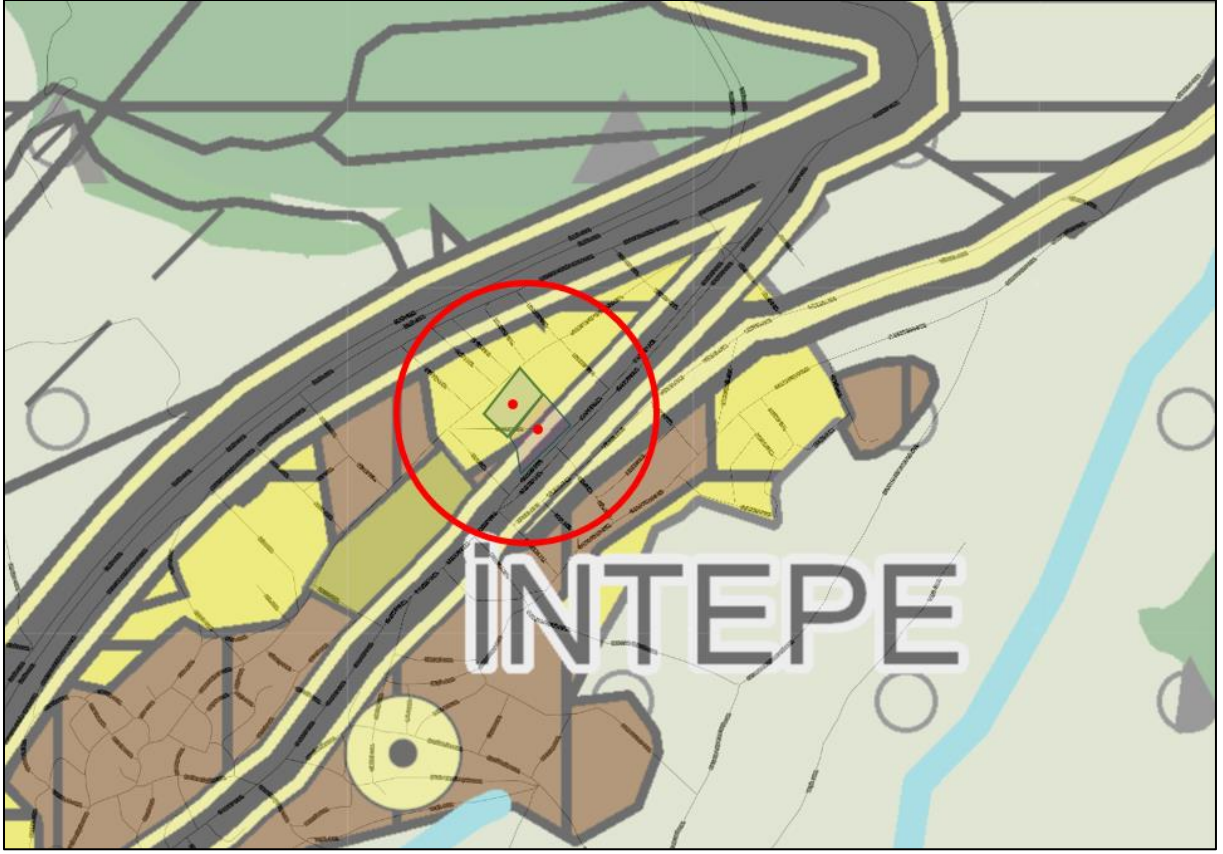
Plan teklif alanı Çanakkale ili, Merkez İlçesi, İntepe Köyü 258 ada 2 ve 3 parsel numaralı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanının konumu Şekil 1, 2, 3 ve 4 'te gösterilmiştir.



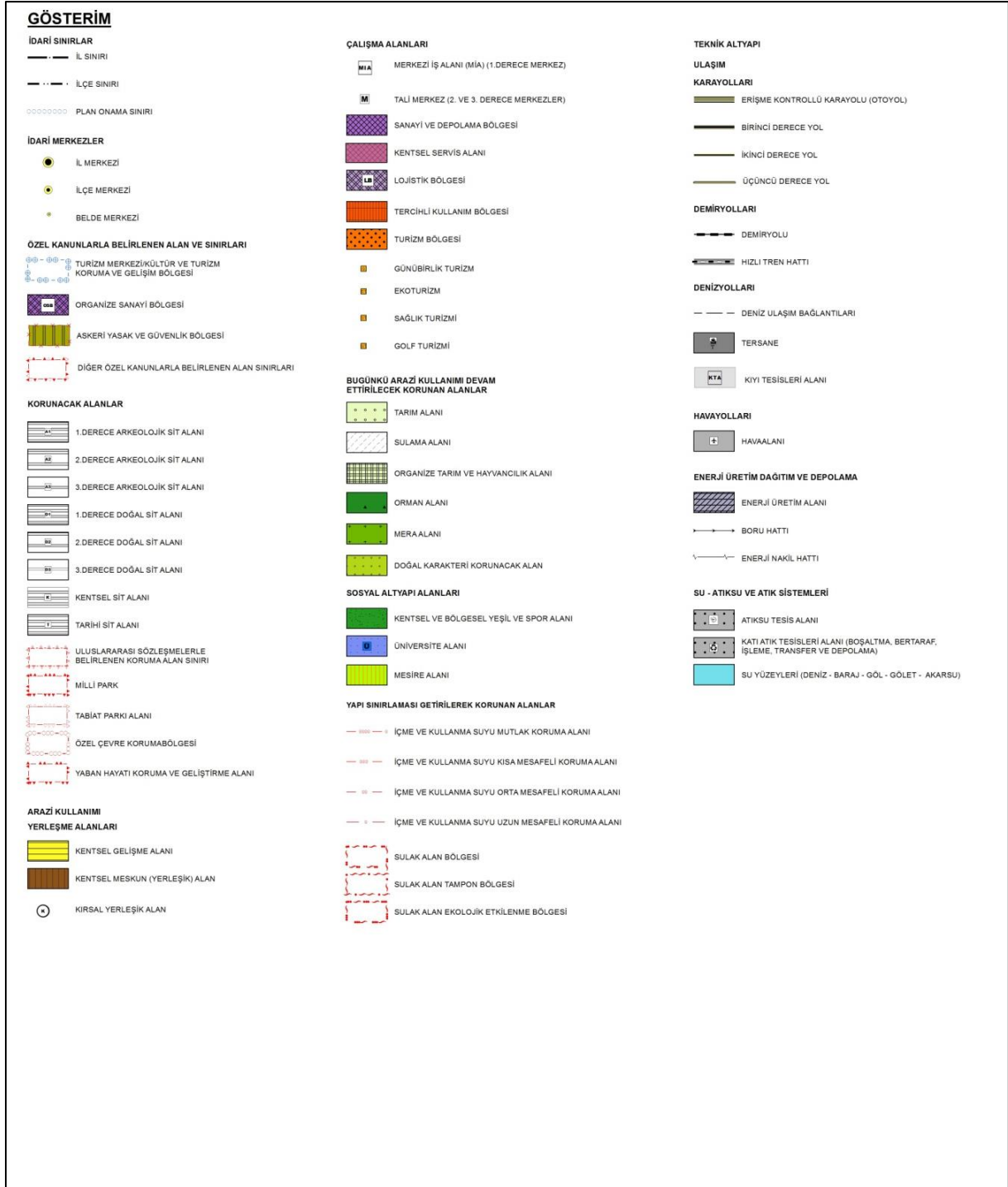
Şekil 1. Merkez İlçesinin Konumu







*Şekil 5. 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı'nda Kısmi H-16 paftası Çalışma Alanı Konumu*



Şekil 6. 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı Gösterim Tablosu

## 6. PLANA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Çanakkale Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 19.11.2024 tarihinde onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

Uygulama Aşamasında Gerekli Önlemler Alınacaktır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.

- Kazı Çukurlarının Desteklenmesi ile İlgili Uyulacak Esaslar Yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.

- İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Zemin Araştırma Raporu yerine kullanılamaz.

### - ÖA-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilize Sorunlu Alanda;

- 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 (şişme, 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.


- Yüzde eğim değerlerinin %10-20 ve %40-50 arasında değiştiği, jeolojisini zemin birimi olarak nitelendirilmiş olan Çanakkale Formasyonu'nun Çamrakdere Üyesi'nin rezidüeline ait kil birimleri oluşturduğu inceleme alanında bu veriler doğrultusunda yapılan stabilite analizlerinde dinamik koşullarda yatayda 0.228 g ve düşeyde 0.114 g olması durumunda Fs değerleri 1.144 olarak hesaplanmıştır. Yapılan stabilite analizi neticesinde bu ivme değerleri altında güvenlik faktörünün üzerinde gözlemlenmiş olup stabil olacağı düşünülmektedir. Ancak önlemsiz, kontrolsüz ve derin kazı şevlerinde stabilite sorunu gelişebilir.

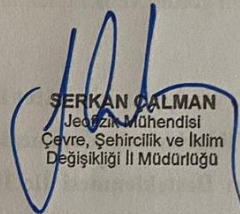
İLİ	ÇANAKKALE
İLÇESİ	MERKEZ
BELDE	-
KÖY/MAH.	İNTEPE
MEVKİİ	-
1/5000 ÖLÇEKLİ PAFTA	H16C22C
1/1000 ÖLÇEKLİ PAFTA	H16C22C1C-H16C22C2D
ADA	258
PARSEL	2-3 (8.750,00 m <sup>2</sup> )
PLAN/ RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellifi Gülen Danışmanlık Çevre Bil. Müh. Mad. Sond. En. İnş.Tic. ve San. 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

  
ALİ SİPAHİ  
Jeoloji Mühendisi  
Çevre, Şehircilik ve İklim  
Değişikliği İl Müdürlüğü

  
ÖZGÜR YILMAZ  
Jeoloji Mühendisi  
Çevre, Şehircilik ve İklim  
Değişikliği İl Müdürlüğü

  
SERKAN ÇALMAN  
Jeoloji Mühendisi  
Çevre, Şehircilik ve İklim  
Değişikliği İl Müdürlüğü

.../.../2024  
Serkan ÇALMAN  
İmar ve Planlama Şube Müdürü

14.11.2024  
Adil BARTU  
Müdür Yardımcısı

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı  
genelge gereğince onaylanmıştır.

ONAY

19.11.2024  
Abdullah BORCA  
İl Müdürü





- Çanakkale UEDAŞ İşletme Müdürlüğü
- BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü
- Çanakkale İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü
- Çanakkale İl Özel İdaresi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü

- **DSİ 252. Şube Müdürlüğü**

E-63683714-754-4629318 sayılı ve 20.05.2024 tarihli yazısına göre;

Çanakkale H16-c4 nolu 1/25 000 ölçekli harita üzerinde işaretlenmiş olan "Kamil Gökan Ozan, Cemile Ozan, Giray Ozan" adına kayıtlı toplam 4.150,00 m<sup>2</sup> lik ve 4.600,00 m<sup>2</sup> lik alana sahip söz konusu taşınmazlarla ilgili yapılan incelemede. Kurumumuza ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında bulunmadığı tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazların, herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almadığı belirlenmiştir. Aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek yüzey akış sularının drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerekmektedir.

Söz konusu alanda yeraltı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumumuzdan izin alınmalı, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yeraltı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Söz konusu parselde zemin etüdüne yönelik sondaj yapılması halinde, sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması. Proseste, bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmının, çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerekmektedir. 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Söz konusu alanda çalışan kişilerden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Arıtılmış olsa dahi atık suların, İdaremizce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları ve ıslah edilmiş veya doğal dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir. Gerekli izinler alınabildiği takdirde yapılacak

tesislerin, işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirletmesi önlenmelidir.

Söz konusu parselde tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerekmektedir. Söz konusu taşınmazlar içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda Kurumumuzla irtibata geçilmeli, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmamalı, bu alanlarda faaliyet yapılmamalıdır.

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine sahip ilgili Kamu Kurum veya Kuruluşu kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması ve diğer gerekli tüm izinlerin alınmış olması kaydıyla, Çanakkale İli, Merkez, İntepe Köyü, Köyaltı Mevkii, 258 ada 2 ve 3 parsel numarasıyla kayıtlı taşınmazlar için "1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı plan değişikliği yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

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

E-49369556-168 99-5172199 sayılı ve 22.05.2024 tarihli kurum görüşü yazısına göre;

Müdürlüğümüz uzmanlarınca hazırlanan teknik raporda; dosya/arşiv incelemesi sonucu alanın kültür varlığı açısından Kurullarca onaylı herhangi bir sit alanında kalmadığı, yapılan yüzey araştırmasında taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı ifade edildiğinden, 2863 sayılı Yasanın 4. Maddesi kapsamında, ileride yapılacak uygulamalarda taşınır-taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların ivedilikle durdurularak, en geç üç gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine haber verilmesi kaydıyla Çanakkale İli, Merkez, İntepe köyü, 258 ada, 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliği hazırlanmasına ilişkin 2863 sayılı Kanun kapsamında sakınca bulunmamaktadır.

- **Çanakkale Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü**

E-97634116-754-9154007 sayılı ve 22.04.2024 tarihli kurum görüşü yazısına göre;

İlgi dilekçe ve ekleri bilgi ve belgelere göre yapılan inceleme sonucunda aşağıdaki hususlar tespit edilmiş olup, ilgili Şube Müdürlüklerinin görüşlerinin ayrı ayrı değerlendirilerek işlem yapılması gerekmektedir.

**Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü**

İlgi yazı ve ekleri doğrultusunda İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede: İlimiz, Merkez İlçesi, İntepe Köyü, 258 ada 2 ve 3 parsel numaralı kayıtlı taşınmazların herhangi bir tescilli doğal sit alanında kalmadığı tespit edilmiş olup, ilgi yazıda bahsi geçen talebe ilişkin

2863 sayılı Yasa kapsamında Şube Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

### **Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü**

Yapılması planlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için hazırlanacak planlarda 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yayınlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında olan faaliyetler için gerekli müracaatların yapılacağına plan notuna eklenmesi kaydıyla söz konusu planların yapılmasında ve ilgili idaresince onaylanmasında Şube Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

### **İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü**

Yapılan incelemede, söz konusu Merkez İlçesi, İntepe Köyü, 258 Ada 2-3 Parsellerin. Bakanlığımızca onaylanan "n 'nda "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımında kaldığı görülmektedir. Buna göre bu alanlarda Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 8.1 maddesi koşulları geçerli olup, söz konusu talebin İmar Kanununun Ek Madde 8;

"Plan değişiklikleri, plan ana kararlarımı, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır." hükmü doğrultusunda değerlendirilerek ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile meri mevzuat kapsamında ilgili İdaresince işlem yapılması gerekmektedir.

### **Milli Emlak Müdürlüğü**

Söz konusu taşınmazlar Hazine adına kayıtlı olmadığından, Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

#### **• TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü**

E-57688532-045.01(045.01)-2445034 sayılı ve 02.05.2024 tarihli kurum görüşü yazısına göre;

Söz konusu parseller sınırları dahilinde geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

#### **• Çanakkale UEDAŞ İşletme Müdürlüğü**

12523 sayılı ve 13/05/2024 tarihli kurum görüşü yazısına göre;

Yapılan incelemeler neticesinde; 258 ada 2 ve 3 parseller içerisinde işletmesi şirketimize ait alt ve üst yapımız olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu parsel üzerinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında şirketimiz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

- **BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü**

68948186-405.04.03-E.2922859/16859 sayılı ve 08/05/2024 tarihli kurum görüşü yazısına göre;

Bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı değişikliği çalışması talebi Kuruluşumuzca uygun görülmektedir.

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

E-82764459-000-86546 sayılı ve 14.05.2024 tarihli kurum görüşü yazısına göre;

Söz konusu parsellerin; Kurumumuz köy yol ağına cephesi bulunmadığından, Müdürlüğümüzce herhangi bir işlem yapılamamaktadır.

- **Çanakkale İl Özel İdaresi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü**

E-42623539-170.99-85598 sayılı ve 02.05.2024 tarihli kurum görüşü yazısına göre;

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, İntepe Köyü 258 ada 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında bölgedeki kullanım dışı kalan alanların düzenlenip uygun hale getirebilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği teklifi ile ilgili müdürlüğümüz tarafından 5686 Sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu gereğince verilen Jeotermal Kaynaklar İşletme Ruhsatı ve Arama Ruhsatı bulunmamaktadır.; 3213 sayılı Maden Kanunu gereğince İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilen Maden İşletme Ruhsatı bulunmamaktadır.

Müdürlüğümüz açısından "Nazım İmar Planı" teklifi ile ilgili herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## **11. MERİ PLAN ANALİZİ**

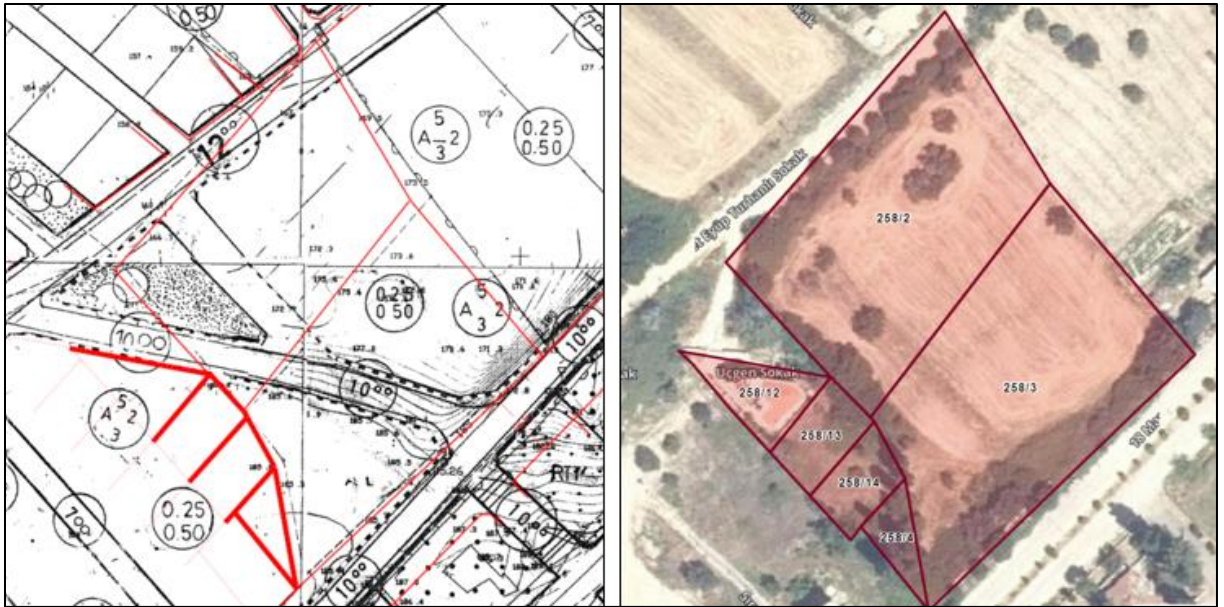
Plan Değişikliği önerisine esas 258 ada 2 ve 3 parsellerde, 13.10.1993 tarihli, 91 sayılı Mülga İntepe Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmış 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Söz konusu planlama alanı Mevcut Uygulama İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanı" lejantında kalmaktadır. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre

Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı" lejantı içerisinde kalmaktadır. Planlama alanına ilişkin tapu alanı büyüklüğü 8.750,00 m<sup>2</sup>, Alım Yüzölçümü ise 8.068,84 m<sup>2</sup>'dir. Yapılan çalışmalar alım yüzölçümü üzerinden yapılmıştır.

Söz konusu parselleri kapsayan Mevcut Uygulama İmar Planına bakıldığında çalışma alanında ulaşım; kuzey batı yönünde 12.50 metrelik taşıt yolu, güney doğu yönünde 10 metrelik taşıt yolu, söz konusu parsellerin içerisinde geçen 10 metrelik taşıt yolu ve 10 metrelik yaya yolu ile sağlanmaktadır. Söz konusu çalışma alanında, Mevcut Uygulama İmar Planı'na bakıldığında 634,52 m<sup>2</sup> Park Alanı bulunmaktadır.

Söz konusu çalışma alanında 5.630,11 m<sup>2</sup> Gelişme Konut Alanı bulunmaktadır. Planlama alanında yapılaşma koşulları; TAKS: 0.25, KAKS: 0.50 ve Ayrık Nizam 2 katlı olarak belirlenmiştir.



Şekil 8. Çalışma Alanı Kadastro Kullanımı





## 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

### 12.1. Planlama Gerekçesi

Söz konusu planlama alanındaki Konut Alanının bütüncül bir şekilde kullanımını sağlamak ve İmar Uygulaması yapılmış komşu parsellerin yapılaşmasını sağlayabilmek amacıyla Plan Değişikliği önerilmiştir.

### 12.2. Planlama Yasal Dayanağı

Plan değişikliği teklifi, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ve “3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine” uygun olarak hazırlanmıştır.

### 12.3. Planlama Kararları

Planlama alanına ulaşım kadastral yoldan sağlanmaktadır. Meri Planda bulunan 10 metrelik yaya yolu, 258 ada 2 parsel içerisinden 258 ada 3 parselde taşınmıştır. Bu sayede 258 ada 13, 14 ve 4 parsellerin yola cepheli hale gelmesi sağlanmıştır. Meri planda 588.02 m<sup>2</sup> olan bu yaya yolu, *Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin c Bendi “Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.”* göz önünde bulundurularak, önerilen planda 538,80 m<sup>2</sup> olarak önerilmiştir.

Meri Planda 258 ada 2 numaralı parsel içerisinde verilmiş olan 634,52 m<sup>2</sup>'lik park alanı, 258 ada 3 parsel numaralı taşınmaz içerisine 833,74 m<sup>2</sup> olarak taşınması önerilmiştir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisinde konut alanlarının bütüncül bir şekilde kullanılması hedeflenmiştir. Meri Planda 5.630,11 m<sup>2</sup> olarak verilmiş Konut Alanı, Öneri Planda 5.397,90 m<sup>2</sup> olarak önerilmiştir.

Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yapılaşma koşulları TAKS: 0.25, KAKS: 0.50 (2 kat) ve nizam koşulu Ayrık Nizam'dır. Yapı yaklaşma sınırları ise önden 5 metre yanlardan 3 metre olacak şekilde Meri Plandaki Yapılaşma koşulları korunmuştur. Öneri Planda Gelişme Konut Alanı'nda metrekare artışı yaşanmadığından herhangi bir nüfus artışı önerilmemiştir. Bu sebeple planlama alanında yeni Sosyal Donatı ihtiyacı görülmektedir.

Çanakkale Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından **19.11.2024** tarihinde onaylanan Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının yerleşime uygunluk durumu Önemli Alanlar 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.



### 13. PLAN NOTLARI

1. "1/100 000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri" Aynen Geçerlidir.
2. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, "3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.
3. 2872 Sayılı Çevre Kanunu Hükümlerine Ve Bu Kanuna İstinaden Yürürlüğe Giren Yönetmelik Hükümlerine Uyulacak Ve İlgili Kurum/Kuruluşlarınca Mer'i Mevzuat Çerçevesinde Öngörülen Tüm İzin Ve Tedbirlerin Alınmasına, Ekolojik Dengenin Bozulmamasına, Çevrenin Korunması Ve Geliştirilmesine Yönelik Tedbirlere Riayet Edilecektir.
4. Bu planda yer almayan hususlarda; Üst Ölçekli Planlar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.
5. Sığınak Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.
6. Atık Yönetimi Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
7. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yayınlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında olan faaliyetler için gerekli müracaatlar yapılacaktır.
8. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
9. "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
10. "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
11. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanıp kesinleşmeden uygulamaya geçilemez.
12. Yapılan yüzey araştırmasında taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı ifade edildiğinden, 2863 sayılı Yasanın 4. Maddesi kapsamında, ileride yapılacak uygulamalarda taşınır-taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların ivedilikle durdurularak, en geç üç gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine haber verilmesi gerekmektedir.
13. Yapı Ruhsat aşamasında ÇED gerekli değildir yazısı veya ÇED belgesinin alınması sorumluluğu tapu malikine ait olup ilgili belgelerin Çanakkale İl Özel İdaresi'ne sunulması zorunludur.
14. Planda belirtilmeyen hususlarda "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hususlarına uyulacaktır.
15. Konut yapılaşma koşulları; Ayrık Nizam olup, TAKS: 0.25 KAKS: 0.50 ve Yapı Yaklaşma mesafeleri Uygulama İmar Planı'nda gösterildiği gibi uygulanacaktır.
16. Planlama alanı içerisinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı öncelikle kendi fonksiyon alanları içinde çözümlenecektir.
17. Planlama sahası içinde yolların tamamı faaliyet sahibi tarafından açılmadan imar durumu ve ruhsat düzenlenemez.

18. Emsal hesapları net alan üzerinden yapılacak olup, yol vb. alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
19. Çanakkale Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 19.11.2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır. Çalışma Alanı yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A.2.1 simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;
- İnceleme alanının üst kotlarından gelen yüzey suları gelişini engelleyen 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 oturtulmasına 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 (şişme, 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.
  - Yüzde eğim değerlerinin %10-20 ve %40-50 arasında değiştiği, jeolojisini zemin birimi olarak nitelendirilmiş olan Çanakkale Formasyonu'nun Çamrakdere Üyesi'nin rezidüeline ait kil birimleri oluşturduğu inceleme alanında bu veriler doğrultusunda yapılan stabilite analizlerinde dinamik koşullarda yatayda 0.228 g ve düşeyde 0.114 g olması durumunda  $F_s$  değerleri 1.144 olarak hesaplanmıştır. Yapılan stabilite analizi neticesinde bu ivme değerleri altında güvenlik faktörünün üzerinde gözlemlenmiş olup stabil olacağı düşünülmektedir. Ancak önlemsiz, kontrolsüz ve derin kazı şevlerinde stabilite sorunu gelişebilir.

**20. DSİ 252. Şube Müdürlüğü' nün;**

E-63683714-754-4629318 sayılı ve 20.05.2024 tarihli yazısına göre;

- Aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek yüzey akış sularının drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin faaliyet sahibince alınacaktır.
- Su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumumuzdan izin alınmalı, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yeraltı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Söz konusu parselde zemin etüdüne yönelik sondaj yapılması halinde, sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması. Proseste, bentonit haricinde başka katkı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmın, çimento ile tecrit edilerek geçilmesi gerekmektedir. 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, 7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulacaktır.
- Söz konusu alanda çalışan kişilerden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Arıtılmış olsa dahi atık suların, İdaremizce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları ve ıslah edilmiş veya doğal dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulması gerekmektedir. Gerekli izinler alınabildiği takdirde yapılacak tesislerin, işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirletmesi önlenecektir.
- Söz konusu parselde tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerekmektedir. Söz konusu taşınmazlar içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanması durumunda **DSİ 252. Şube Müdürlüğü ile** irtibata geçilecek, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmamalı, bu alanlarda faaliyet yapılacaktır.

## 14. EKLER

### Müellif Karnesi ve Büro Tescil Belgesi



**T.C.**  
**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
**Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü**

### PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

**T.C. Kimlik No** : 37012121478  
**Adı Soyadı** : GENÇAY TURAN  
**Belge Grubu** : F  
**Sektör** : Özel  
**Geçerlilik Tarihi** : 9.11.2026 00:00

Yukarıda bilgileri verilen **37012121478** T.C. Kimlik No'lu **GENÇAY TURAN** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen F grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.





TMMOB

Şehir Plancıları Odası

## GENCAY TURAN SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU

14.11.2022 tarihinde, Odamıza 2350 sicil numarasıyla serbest şehircilik hizmetlerini yapmak üzere ilk tescil kaydını gerçekleştirmiştir.

Genel Başkan

Gencay SERTER

Genel Sekreter

Ayhan ERDOĞAN

Belge No: **01153**

*Bu belge hiç bir yolla çoğaltılamaz, Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği gereği her yıl yapılması zorunlu olan tescil yenileme işlemi yerine geçmez.*