

**ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, MUSAKÖY KÖYÜ,
PARSELLER 832 VE 1007'DE KAYITLI TAŞINMAZLAR
İÇİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MAYIS 2019

www.yeditepesehirplanlama.com

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Musaköy Köyü,
Parseller 832 ve 1007’de Kayıtlı Taşınmazlar İçin Hazırlanan
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

KAŞE/İMZA

M. Yusuf ERGÜL
Y. Şehir ve Bölge Plancısı

ODA VİZESİ

..... tarih vesayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanan
Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Musaköy Köyü, Değirmen Avlusu Mevkiinde,
1/1000 Ölçekli Konut Alanı amaçlı Uygulama İmar Planı
EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR. Açıklama Raporu 33 sayfadır.

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ	3
1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU	3
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	7
2.1. MÜLKİYET DURUMU	7
2.2. KADASTRAL DURUM	9
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	12
3.1. YAPI ANALİZİ	12
3.2. JEOLOJİK DURUMU	12
4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	15
5. MEVCUT İMAR DURUMU	17
5.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	17
5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI	17
5.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI	17
6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	17
7. PLANIN GEREKÇESİ	20
8. PLANLAMA KARARLARI	20
9. PLAN NOTLARI	21
10. EKLER	22

<u>HARİTALAR-ŞEKİLLER</u>	Sayfa No
1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu	3
2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu	4
3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü	4
4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu	6
5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası	6
6. Planlama Alanı - Tapu	7
7. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (yakın)	8
8. Planlama Alanı - Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.	10
9. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.	11
10. Planlama Alanı - 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri.	12
11. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	18

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU:



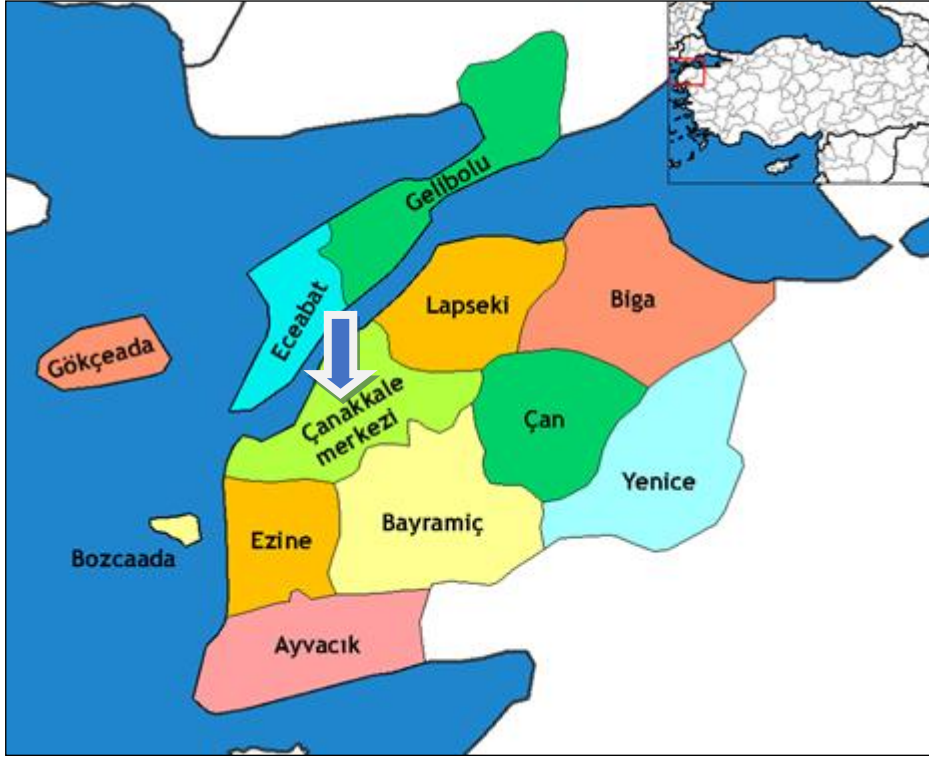
Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.

Çanakkale İli Anadolu yarımadasının kuzeybatısında, 39 derece 27' – 40 derece 45' kuzey enlemleri ile 25 derece 40' – 27 derece 30' doğu boylamları arasında yer alır. 9.933 km² alan kaplayan topraklarının büyük bir bölümü Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde, Edremit körfezi kıyısındaki küçük bir bölümü de Ege Bölgesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Avrupa ile Asya kıtalarını birbirinden ayıran ve kendi adıyla anılan boğazın kıyısında kurulan kent, Türkiye'nin kuzeybatısında, Trakya'da Gelibolu yarımadası, Anadolu'da Biga yarımadası toprakları üzerinde yer almaktadır. 60.2 kilometre kıyı uzunluğuna sahip, Anadolu'nun en batı noktası olan Bababurnu ile Türkiye'nin en batı noktası Gökçeada'daki İnce Burun, sınırları içindedir. Çanakkale'nin Anadolu toprakları, antik dönemde Troas olarak adlandırılan Biga Yarımadası'nı kapsamaktaydı. Kazdağı 1767 metre ile en yüksek Dağı'dır.

Çanakkale'nin merkez ilçe dışında 11 ilçesi: Ayvacık, Bayramiç, Biga, Bozcaada, Çan, Eceabat, Ezine, Gelibolu, Gökçeada, Lapseki ve Yenice'dir. Merkez İlçe'den sonra en büyük ilçesi Biga, en küçük ilçesi ise hiç köyü olmayan Bozcaada'dır.

Topraklarının %54'nü ormanların oluşturduğu ilin kıyı ilçelerinde ve adalarda iklim hemen hemen aynı olup daha çok Akdeniz iklimine paralellik göstermekle birlikte, yılın büyük bölümünde rüzgârlı günler yaşanır.



Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu.



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ:

İlin toplam karayolu uzunluğu 1.065 km. olup, bunun 513 km.si devlet yolu, 552 km.si il yoludur. Çanakkale İlinin karayollarından biri olan 550-04 nolu Çanakkale-İzmir güzergahındaki devlet karayolu, Ege kıyılarını takip ederek Ezine-Ayvacık-Edremit-Ayvalık-Dikili-Aliğa-Foça-Menemen üzerinden İzmir'e ulaşılır. Aynı yol güzergahı Edremit'ten doğuya ayrılarak Çanakkale'yi Balıkesir'e bağlamaktadır.

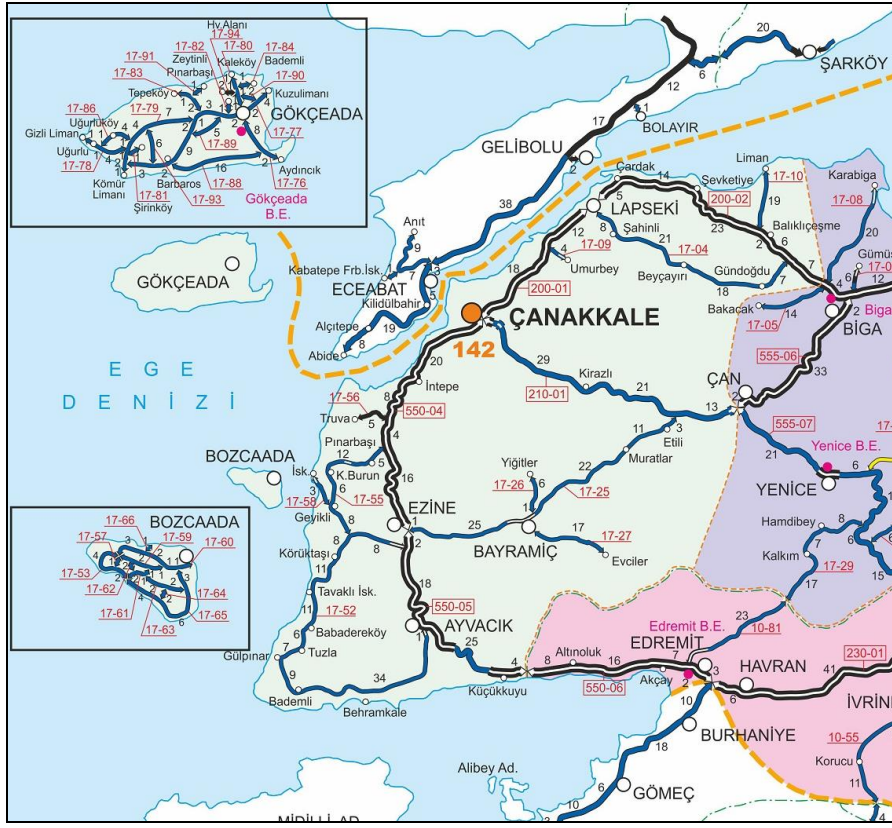
Diğer bir karayolu ise, Marmara Denizi'nin Güney kıyılarını izleyerek Çanakkale'yi Bursa'ya bağlayan devlet karayolu güzergahı üzerinde bulunan 200-01 ve 2002 no'lu karayolu ilin araç trafiği bakımından en yoğun ve geniş yolunu oluşturmaktadır. Çanakkale -Ankara güzergahındaki devlet karayolu Lapseki-Biga-Bandırma-Bursa-İnegöl-Bozüyük-Eskişehir-Sivrihisar-Polatlı üzerinden Ankara'ya ulaşmaktadır. Çanakkale-İstanbul güzergahında bulunan 550-03 nolu devlet karayolu ise Gelibolu yarımadasının doğu kıyılarını takip ederek Keşan ve Tekirdağ'a ve daha sonrada İstanbul'a ulaşmaktadır.

İl merkezi ilçelerden; Ayvacık'a 68 km, Bayramiç'e 72 km, Biga'ya 94 km, Bozcaada'ya 58 km, Çan'a 77 km, Eceabat'a 5 km, Ezine'ye 46 km, Gelibolu'ya 34 km, Gökçeada'ya 59 km, Lapseki'ye 34 km ve Yenice ilçesine 100 km uzaklıktadır.

Denizyolu ulaşımı Çanakkale-Eceabat, Lâpseki-Gelibolu, Çanakkale-Kabatepe-Gökçeada, Bozcaada-Yükyeri, Çanakkale-Gökçeada, Çanakkale-Bozcaada, Kepez-Eceabat, Çanakkale-Kilitbahir arasında karşılıklı feribot seferleri ile GESTAŞ tarafından yapılmaktadır. Ayrıca Bozcaada ve Gökçeada'ya Çanakkale'den hızlı feribot seferleri yapılmaktadır.

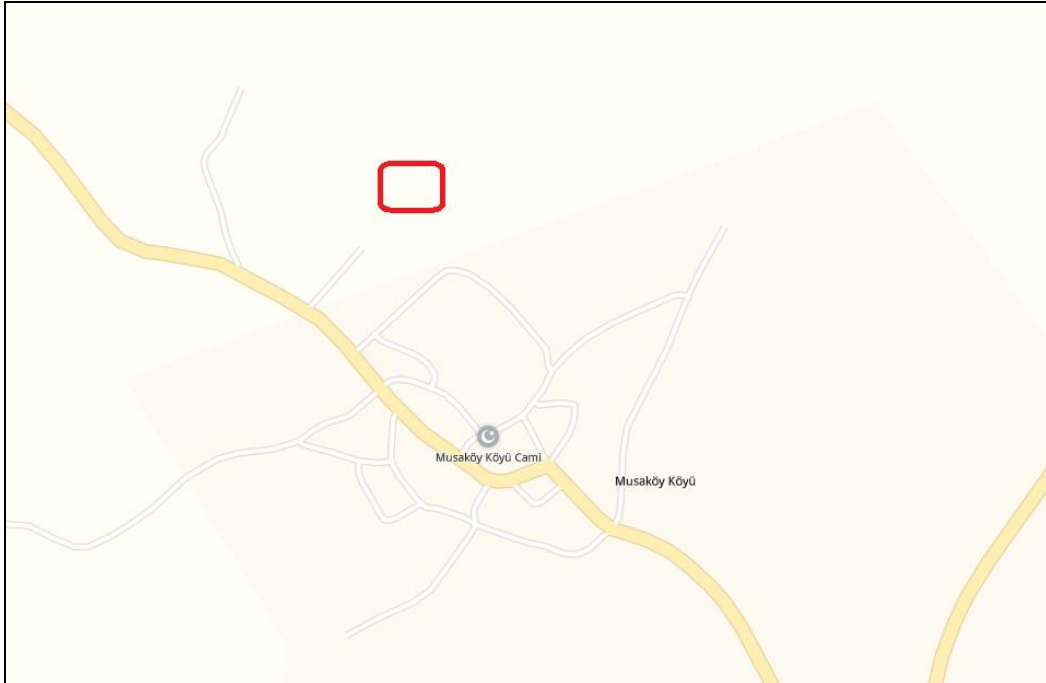
Çanakkale Merkez, Eceabat, Gelibolu, Lâpseki, Ezine-Geyikli Yükyeri, Bozcada, Gökçeada, Çardak ve Kabatepe'de iskeleler bulunmaktadır. Ayrıca Çanakkale Kepez Limanı ile Ezine'de Akçansa Çimento Fabrikasına, Biga'da İçdaş'a ait liman bulunmaktadır.

İl Merkezinde bir havaalanı mevcuttur. Çanakkale Havalimanından Ankara ve İstanbul'a düzenli uçuşlar yapılmaktadır.



Şekil 4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu.

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Merkez ilçesinin kuzeybatısında Musaköy Köy Yolu üzerinde konumlanmaktadır. Çanakkale İl merkezine uzaklığı yaklaşık 14 km uzaklıktadır.



Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM:

2.1. MÜLKİYET DURUMU:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Musaköy Köyü, Değirmen Avlusu Mevkiinde, 832 ve 1007'de kayıtlı taşınmazlar tapuda Özcan ORHAN adına tescil edilmiştir.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSE L NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
ÇANAKKALE MERKEZ	MUSAKÖY	----	832	Özcan ORHAN	TARLA	15.250,00 m ²
ÇANAKKALE MERKEZ	MUSAKÖY	----	1007	Özcan ORHAN	BAHÇELİ KARGİR EV	2.208,00 m ²

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/832	Zemin No	: 23331883	Yüzölçüm	: 15.250,00 m2	
İl / İlçe	: ÇANAKKALE/MERKEZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA	Kurum Adı	: Çanakkale TM	Mahalle / Köy Adı	: MUSAKÖY Köyü	
Mevkii	: DEĞİRMEN AVLUSU	Cilt / Sayfa No	: 9 / 840	Kayıt Durum	: Aktif			
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE AYNI HAK TESIS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255		16/04/2007 - 3255	--				
İrtifak	M.2250 M2 LİK KISIMDA TEK LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:21/09/1984,Bitis Tarih:21/09/1984 - Süre:-)		21/09/1984 - 2372	--				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
79885127	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu		TAM	15.250,00	İntikal - 14/11/2008 - 11753-	--		
İpotek								
Alacaklı	Müsterekm?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:15106	Hayır	50,000.00 TL	%17,5 değişken	1 / 0	F.B.K.	30/12/2008- 13133	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	Yok
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Çanakkale TM - MUSAKÖY Köyü 832 Parsel	1 / 1	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	50,000.00 TL	30/12/2008- 13133	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
				--				

Rapor Tarihi / Saati : 13.06.2017 15:49

1

Düşünceler

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:15106	Evet	300.000.00 TL	%10 değişken 2 / 0		F.B.K.	14/02/2011-2127	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	Var

İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev
Çanakkale TM - MUSAKÖY Köyü 832 Parsel	1 / 1	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	300.000.00 TL	14/02/2011-2127	--
Çanakkale TM - MUSAKÖY Köyü 1007 Parsel	1 / 1	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	300.000.00 TL	14/02/2011-2127	--

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev
				--

Düşünceler

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK700378
Murat KOÇAK
Kaydına Uygundur.
13.06.2017
Muhammed AYTEKİN
Papir Müdürü

Rapor Tarihi / Saati : 13.06.2017 15:49

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + SBI var)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1007
Zemin No	: 23332065	Yüzölçüm	: 2.208,00 m2
İl / İlçe	: ÇANAKKALE/MERKEZ	Ana Taş. Nitelik	: BAHÇELİ KARGIR EV
Kurum Adı	: Çanakkale TM		
Mahalle / Köy Adı	: MUSAKÖY Köyü		
Mevkii	: KÖY İÇİ		
Cilt / Sayfa No	: 11 / 1018		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255		16/04/2007 - 3255	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
79885128	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	TAM		2.208,00	İmtikal - 14/11/2008 - 11753-	--

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:15106	Hayır	36.000.00 TL	%19,2yıllık	1 / 0	F.B.K.	12/10/2009-11347	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	Yok

İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev
Çanakkale TM - MUSAKÖY Köyü 1007 Parsel	1 / 1	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	36.000.00 TL	12/10/2009-11347	--

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev
				--

Düşünceler

Rapor Tarihi / Saati : 13.06.2017 15:49

1

Alacaklı	Müsterekm?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:15106	Evet	300,000.00 TL	%10 değişken 2 / 0		F.B.K.	14/02/2011- 2127	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oglu	Var
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Çanakkale TM - MUSAKÖY Köyü 832 Parsel	1 / 1	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oglu	300,000.00 TL	14/02/2011- 2127	--			
Çanakkale TM - MUSAKÖY Köyü 1007 Parsel	1 / 1	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oglu	300,000.00 TL	14/02/2011- 2127	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
				--				
Düşünceler								

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK700378
Yücel KÖSAK
Kaydına Gıyandır.
13.06.2017
Muhammed AYTEKİN
Tapu Müdürü

Rapor Tarihi / Saati : 13.06.2017 15:49

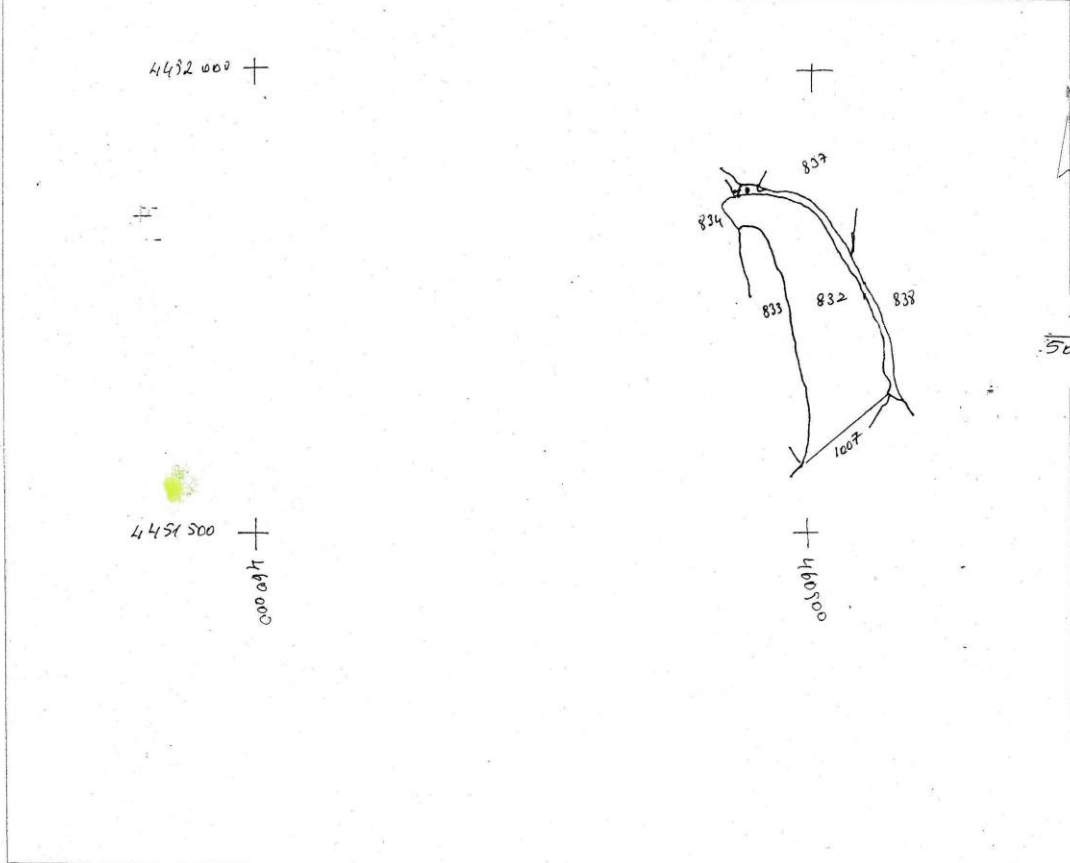
2

Şekil 6. Planlama Alanı – Tapu.

2.2. KADASTRAL DURUM:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Musaköy Köyü, Değirmen Avlusu Mevkiinde, 832 ve 1007'de kayıtlı taşınmazlar toplam 17,458,00 m² büyüklüğündedir.

İl	: CANAKKALE	KADASTRO					Yüzölçümü			
		Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde		Ha	m ²	dm ²	
İlçesi	: MERKEZ	Kimlik Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlük Sıra No	Ha	m ²	dm ²
Mah / Köy	: Musaköy	840	4	-	832			-1-	5250	00

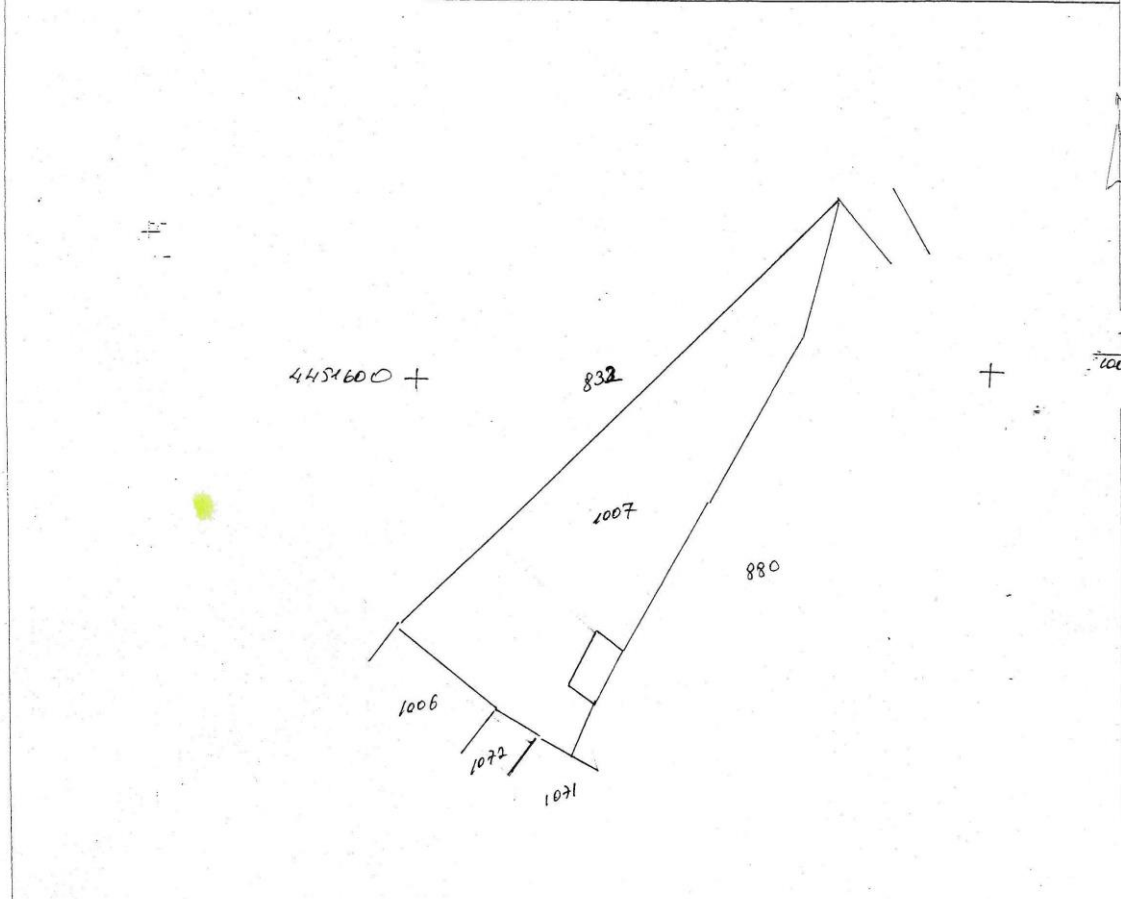


Fen Kayıt No	: 1655
Kesilen Harım	
Tarih	: 31.5.2017
No	: 20207

Kadastro Paftasına Uygundur			
Ünvanı	Düzenleyen	Kontrol Eden	
Adı ve Soyadı	Teknisyen/Tekniker	Konr.Müh./Memuru	
Tarih	Halil GÜLER / Kad. Tek.	Nurdet-İşcan / 31.5.2017	Narlık Kemal YAZAR / Kadastro Mühürü
İmza/Mühür	31.5.2017		

B091TKG0010000_FR_303 Rev.No/Tarih:00/10.06.2010

İl	ÇANAKKALE	KADASTRO					Yüzölçümü			
		Görün Yerlerde			Görünmeyen Yerlerde		Ha	m ²	dm ²	
İlçesi	MERKEZ	Kimlik Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No			
Mah / Kby	Musaaly	1018	6	-	1007			-	2208	00



Fen Kayıt No	1655	4481500 +	4481500 +
Kasden Harım			
Tarih	31-5-2017		
No	P02307		

Kadastro Paftasına Uygundur			
Ünvanı	Düzenleyen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
	Teknisyen/Tekniker	Konş.Müh./Memuru	Kadastro Müdürü
Adı ve Soyadı	Halil GÜLER	Necdet Doğan	Memnik Kemal ERZURUM
Tarih	Kad. Tek. 31-5-2017	31-5-2017	31-5-2017
İmza/Mühür			

B091TKG0010000.FR_303 Rev.No/Tarih:00/10.06.2010

Şekil 7. Planlama Alanı - Harita Plan Örneği.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

3.1. YAPI ANALİZİ:

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Musaköy Köyü, Değirmen Avlusu Mevkiinde, parsel 832'de kayıtlı taşınmaz tapuda "Tarla" olarak, 1007'de kayıtlı taşınmaz ise tapuda "Bahçeli Kargir Ev" olarak nitelendirilmektedir. 832 nolu taşınmaz üzerinde yapı bulunmazken, 1007 nolu taşınmaz üzerinde yapı bulunmaktadır. Çevresinde ise Konut yapıları yer almaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü Yakın.

3.2. JEOLJİK DURUMU:

Taşınmazımız için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 20.11.2018 tarihinde onanmıştır. Hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu çalışması sonucunda;

- İnceleme alanı hakim eğim %0-10 ve 10-20 aralığında değiştiği, genel eğim yönü GB dan KD ya doğru azaldığı belirtilmiştir,
- İnceleme alanında yüzeye yakın kesimlerde zemin özelliği gösteren Çanakkale Formasyonu Çamrakdere Üyesine ait rezideül kil birimleri ile bu zonun altında kıltaşı birimleri bulunduğu belirtilmiştir,

- İnceleme alanında Çamrakdere Üyesinin zemin niteliğinde olan rezidüel kısımlarında görülen birimler SPT N(30) sınıflamasına göre kohezyonlu birimler Çok Sert, Kıvam limitlerine göre Yan Katı (Çok Sert), Sert, Yumuşak, Plastiste indislerine göre Plastik, Çok Plastik özellik gösterdiği, Kuru dayanımları Orta ve Yüksek, Sıkışabilirlikleri Orta ve Yüksek olarak değerlendirildiği belirtilmiştir,
- Çamrakdere Üyesi'ne ait kaya niteliğindeki biriminde yapılan incelemelerde Bienawski 1975'e göre "Çok Düşük Dirençli Kaya" olduğu, inceleme alanında bulunan kayaçların ayrışma ve süreksizlik düzlemleri ISMR (1978)'e göre göz önüne alındığında "Orta Derecede Ayrışmış (W3)" olarak belirlendiği birimlerde yapılan Kaya Kütleli kalitelisi belirleme çalışmalarında RQD değerlerine göre Orta kaliteli kaya olduğu belirtilmiştir,
- İnceleme alanı için 2007 Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre zemin parametrelerinin Zemin Grubu: C, Yerel Zemin Sınıfı: Z₄ olarak hesaplandığı belirtilmiştir,
- İnceleme alanı için 2007 Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre Spektrum Karakteristik Periyotlarının T_A: 0.20, T_B:0.90 olarak hesaplandığı belirtilmiştir,
- İnceleme alanındaki jeofizik çalışmalar 26.12.2017 tarihinde WZG-12A marka 12 kanallı ölçü aleti ile uygulandığı, 39 m uzunluklarında toplam 3 adet sismik serim, 2 adet mikrotremör ve 1 adet DES ölçümleri yapıldığı, zeminin statik ve dinamik parametreleri elde edildiği belirtilmiştir,
- İnceleme alanında açılan SK-3 sondaj kuyusunda yeraltı suyuna 6,00 metrede rastlandığı, diğer kuyularda yeraltı suyuna rastlanılmadığı belirtilmiştir,
- İnceleme alanında doğa, haliyle su baskını, çökme, göçme, krip ve kaya düşmesi doğal afet riski olmadığı, eğimine bakıldığında yüzde eğim değeri 0-10 ve 10-20 arasında değiştiği, halihazır durumun problemi beklenmediği ancak oluşacak bir deprem sonrası stabilite problemi beklendiği belirtilmiştir,
- Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları sonucunda birimlerin genel jeoteknik değerlendirmesi, eğim, jeolojik özellikler ve jeofizik çalışmalar göz önüne alınarak inceleme alanının yerleşime uygunluğu **Önlemler Alan 2.1 (Ö.A-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirildiği belirtilmiş olup bu alanlarda;

- 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 yapılan içeren mühendislik önlemleri belirlenmelidir. İnceleme alanında yapılan kazılar sonucunda oluşacak şevler tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalıdır.
 - Yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel İcazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğe uygun projelendirilmiş istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. Alanda temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol ve şevler dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
 - Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal ve yapay şev etkisi ile şev kenarına olan güvenli mesafenin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerin uygulanması gerekmektedir.
 - Ayrıca bu alanda yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme - büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
 - Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
 - İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma taşıma gücü) projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
 - Yapılaşma öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Rapor içerisinde yapılan yorum ve hesaplamalar çalışma alanındaki birimlerin genel özelliklerini belirlemek amacıyla yapılmış olduğu, yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde tüm yorum ve hesaplamalar ayrıntılı olarak yapılması gerektiği belirtilmiştir,

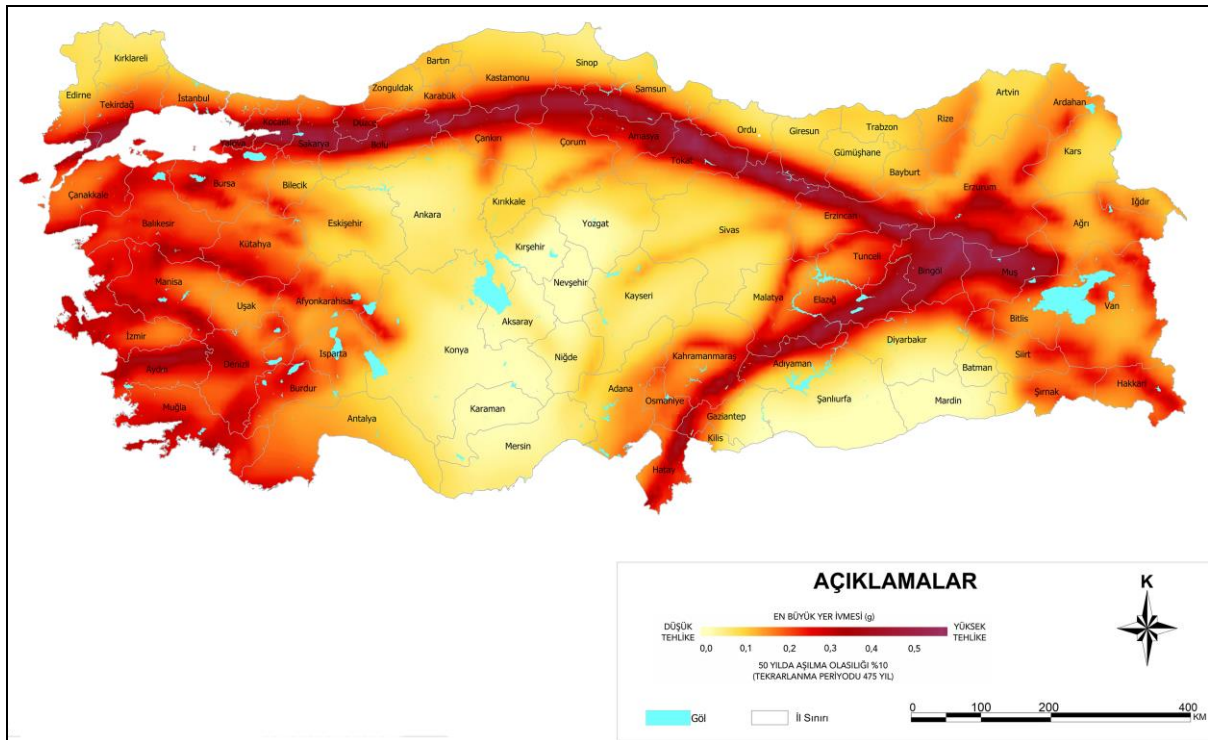
- Bölge 1.derece deprem bölgesi sınırları içerisinde yer aldığı, her türlü yapılaşma için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” şartlarına mutlaka uyulması gerektiği belirtilmiştir,
- Bu çalışmanın İmar Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlandığı, “Zemin Araştırma Raporu” yerine kullanılamayacağı belirtilmiştir.

“Gelişme Konut Alanı” yapımına yönelik olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı planlama çalışması esnasında, Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 20.11.2018 tarihinde onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu” doğrultusunda sınıflama potansiyelinin yüksek olmasından dolayı **Önlemlenilen Alan 2.1 (Ö.A-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar** olarak belirlenen yerleşime uygunluk haritası plan aynen üzerine aktarılmıştır.

4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:

○ Depremsellik Durumu:

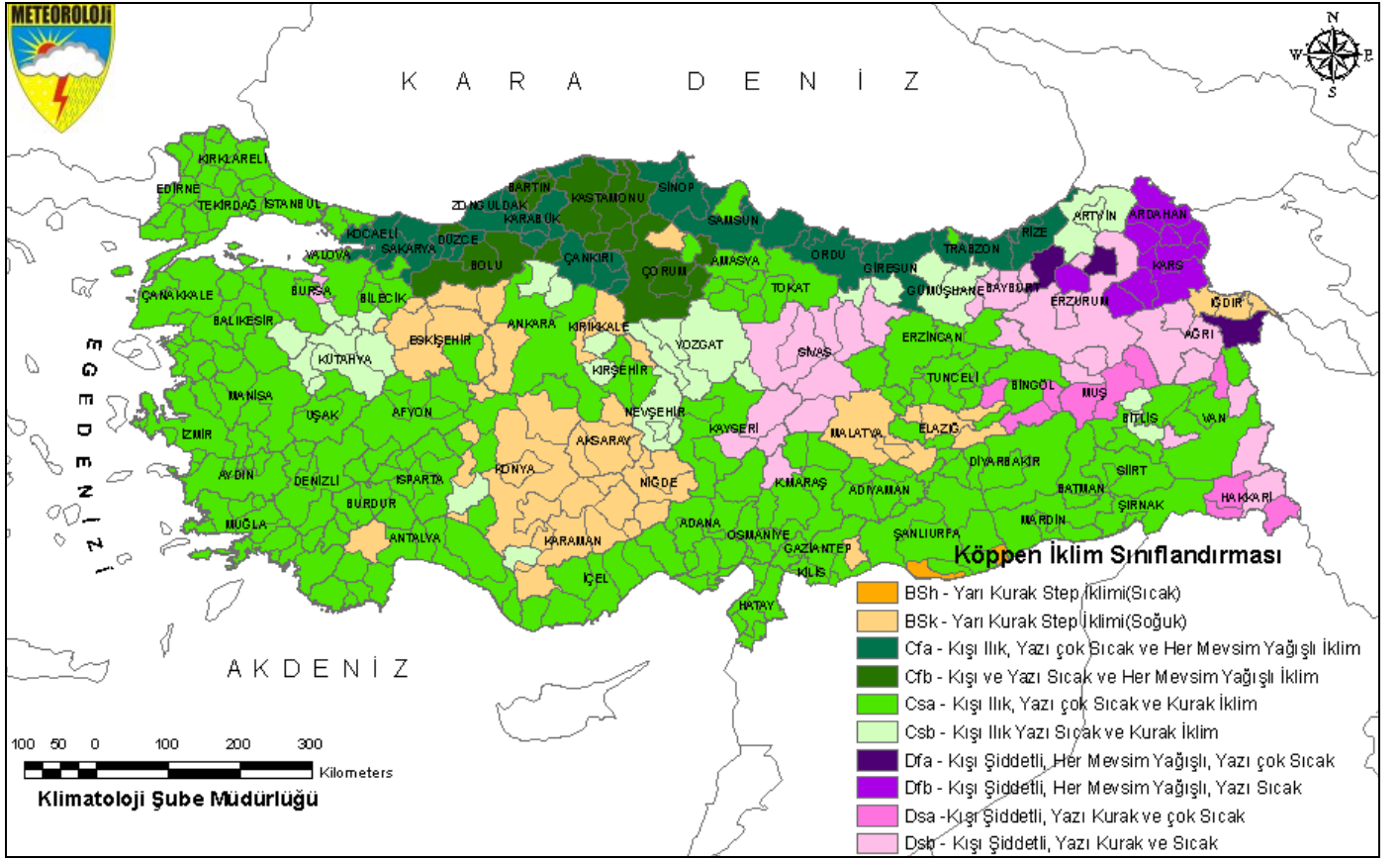
En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre; proje yeri ve proje alanın da içinde bulunduğu Çanakkale İli, Merkez İlçesi I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 9. Planlama Alanı – Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.

○ İklim:

Çanakkale İli, Merkez İlçesi bulunduğu yer nedeniyle geçiş iklimi özellikleri göstermektedir. Genel karakteriyle Akdeniz iklimi özellikleri göstermektedir. Yılın büyük bir kısmı rüzgarlı geçmekte olup, yıllık egemen rüzgar kuzey rüzgarlarıdır.



Şekil 10. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.

○ Bitki Örtüsü:

Genel olarak dağlık ve engebeliklerle kaplı olup, kalan diğer alan çayır, mera ve tarıma elverişli arazi ile kaplıdır. Akdeniz iklimine özgü bitki topluluğu makiler, defne, kocayemiş, mersin ve çalılıklardan oluşmaktadır. Ormanlarda karışık cins ağaç toplulukları bulunmaktadır. Kızılcım, karaçam, köknar, meşe, kayın türündeki ağaçlar çoğunluktadır. Kuru tipi ormanlara, Kazdağı dolaylarında rastlanmaktadır. İç kısımlarda, bozkır görünümü, cılız otlu, tahıl üretimine elverişli alanlar ile su boylarında her mevsim yeşil kalabilen çayırılara rastlanmaktadır.

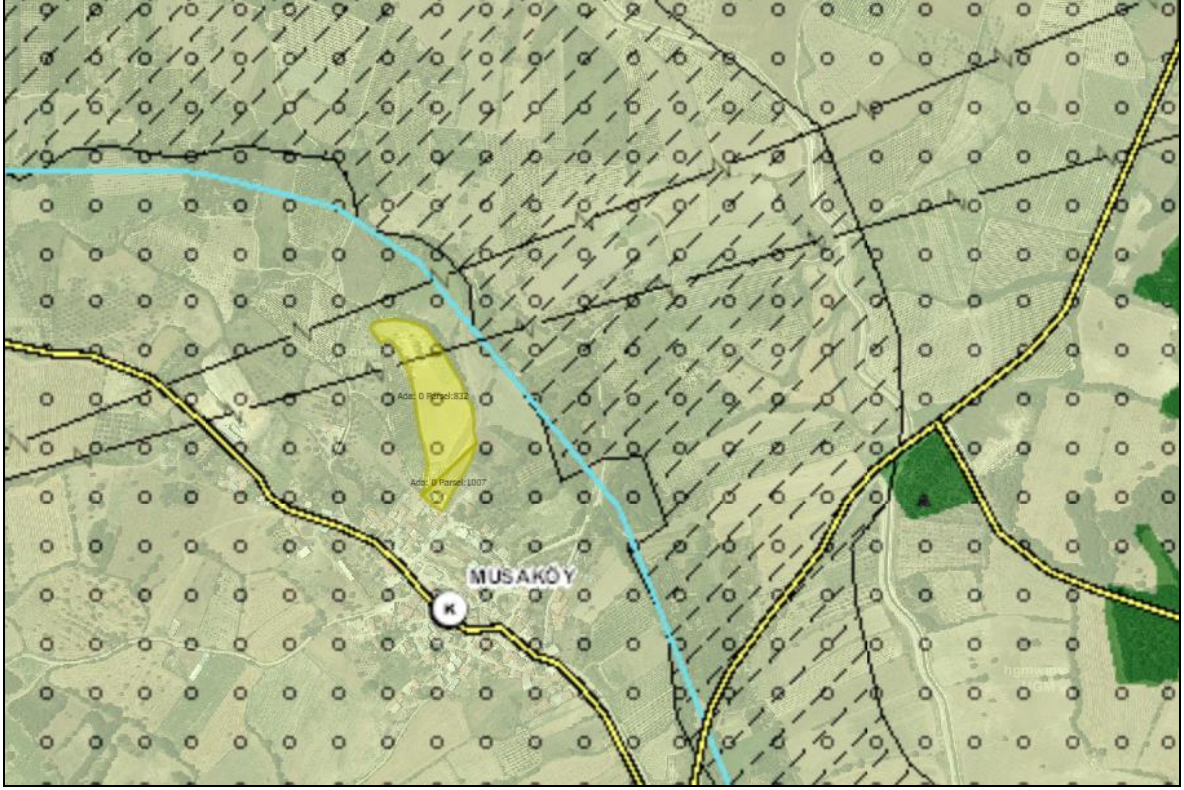
○ Eş Yükselti ve Eğim Analizi:

Planlama alanının topoğrafik yapısı genel olarak düz bir yapıya sahiptir. Planlama alanı hakim eğim %0-10 ve 10-20 aralığında değiştiği, genel eğim yönü GB dan KD ya doğru azaldığı belirlenmiştir.

5. MEVCUT İMAR DURUMU:

5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "Tarım Alanı" olarak planlı olup, üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmektedir.



Şekil 11. Planlama Alanı - 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri.

5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan taşınmazımız için onaylı Mer'i Plan bulunmamaktadır.

6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

Gelişme Konut Alanı yapımına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik olarak yapılan yazışmalar sonucunda ilgili Kurum Görüşleri aşağıda verilmiştir;

- İl Kültür Turizm Müdürlüğü'nün 23.08.2017 tarih ve 3791 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş Kültür Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmadığı belirtilmiştir.
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Çanakkale Kontrol Mühendisliği'nin 12.10.2017 tarih ve 41218 sayılı yazısında söz konusu parselde trafo yeri bırakılması kaydı ile bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 22.08.2017 tarih ve 11180 sayılı yazısında bahse konu parsellerin yol ağına cephesi bulunmadığı belirtilmiştir.
- Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14.09.2017 tarih ve 2440 sayılı yazısında söz konusu parseller ve bulunduğu alana ilişkin kültür varlığı açısından onaylı herhangi bir SİT alanı veya tescil kaydı bulunmadığı, herhangi bir taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı, 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi kapsamında, ileride yapılacak uygulamalarda herhangi taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak en geç üç gün içerisinde en yakın Müze Müdürlüğüne, köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bilgi verilmesi kaydıyla imar planlarının yapılmasında 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 15.09.2017 tarih ve E.7856 sayılı yazısında söz konusu parseller ile ilgili yapılan incelemeler sonucunda elde edilen sonuçlar belirtilmiştir;
 - Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede 832 ve 1007 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde herhangi bir "doğal sit" alanında kalmadığı ve konuya ilişkin Müdürlükçe yapılan bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir,
 - İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede söz konusu parsellerde Bakanlığın 05.06.2015 tarihinde onaylanan "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
 - ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü yazısında 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin Ek-2 listesinin 33.maddesi (Değişik:RG-26.02.2017-30077) kapsamında yer aldığı, 200 konut ve üzeri toplu konutun planlanması halinde hazırlanacak proje tanıtım dosyası ile müracaat edilmesi, 200 konutun altında kalması halinde de ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kaldığı belirtilmiştir.
 - Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü yazısında Su Kirliliği Yönetmeliği'nin 17 nci, 18 nci, 19 uncu ve 20 nci maddelerinde tanımlanan alanlar ve Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği'nde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapıldığı; bahsi geçen parsellerde "Konut Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 06.11.2017 tarih ve E.7639 sayılı yazısında söz konusu parseller ile ilgili yapılan incelemeler sonucunda elde edilen sonuçlar belirtilmiştir;
- Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede 832 ve 1007 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde herhangi bir "doğal sit" alanında kalmadığı ve konuya ilişkin Müdürlükçe yapılan bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir,
 - İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede söz konusu parsellerde Bakanlığın 05.06.2015 tarihinde onaylanan "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
 - ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü yazısında 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin Ek-2 listesinin 33.maddesi (Değişik:RG-26.02.2017-30077) kapsamında yer aldığı, 200 konut ve üzeri toplu konutun planlanması halinde hazırlanacak proje tanıtım dosyası ile müracaat edilmesi, 200 konutun altında kalması halinde de ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kaldığı belirtilmiştir.
 - Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü yazısında Su Kirliliği Yönetmeliği'nin 17 nci, 18 nci, 19 uncu ve 20 nci maddelerinde tanımlanan alanlar ve Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği'nde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapıldığı; bahsi geçen parsellerde "Konut Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- DSİ 25. Bölge Müdürlüğü 252. Şube Müdürlüğü'nün 12.10.2017 tarih ve 701251 sayılı yazısında söz konusu parsellerin içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı, herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almadığı, taşınmazın bulunduğu yerde yeraltı suyu problemi olmadığı, su ihtiyacı yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşundan izin alınması, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete de yayınlanan " Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği " hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü'nün 19.09.2018 tarih ve E.1948369 sayılı yazısında söz konusu parsellerin orman sayılmayan yerlerden olduğu belirtilmiştir.

7. PLANIN GEREKÇESİ:

Gelişme Konut Alanı amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 10. maddesinin (c) bendi gereğince İl Genel Meclisi'nin 08.02.2019 tarih ve 39 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Ancak İmar Planlarının onaylanması esnasında Çanakkale Kadastro Müdürlüğüne 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. maddesinin (a) bendi doğrultusunda Kadastro Paftalarının yenilenmesi çalışması bitirilmiş ve 08.02.2019 tarihinde askıya çıkarılmış, 12.03.2019 tarihinde ise bu çalışmalar kesinleşmiştir. 3402 sayılı kanunun 22-a çalışması neticesinde ortaya çıkan kadastral sınır ile İl Genel Meclisi'nce onaylanan imar planındaki taşınmaz sınırlarımız arasında yer yer 6 metreye varan değişimler ortaya çıkmış ve bu alanlar tanımsız alan olarak kalmıştır. Bu nedenle plan müellifi olarak tarafımızdan imar planı askı sürecinde plana itiraz edilerek 22-a doğrultusunda uygulama yapılması gerektiği belirtilmiş ve il genel meclisinin 21.04.2019 Tarih ve 70 sayılı kararı ile itirazımız uygun bulunarak imar planı teklifi hazırlanıp meclise sunulması belirtilmiştir.

İl Genel Meclisi'nce onaylanan imar planımızın plan notlarının 2. maddesinde "İmar planı ile kadastral sınırları arasındaki uyumsuzluklarda yolun/yolların genişliğini daraltmamak, minimum donatı alanının sağlanması kaydı ile plan yapılan parselin mülkiyet sınırlarını esas alarak 2 metreye kadar düzeltmeye ilgili idaresi yetkilidir" hükmü belirtilmiştir. Bu nedenle İl Genel Meclisi tarafından onaylanarak askıya çıkan taşınmazlarımızda 3402 sayılı kanunun 22-a maddesi doğrultusunda yeni kadastral sınırdan kaynaklanan tanımsız alanlar oluşmuş olup, onaylı imar planı ve plan notlarıncı bu konuya çözüm bulunamamakta ve bu tanımsızlığı ortadan kaldırarak 3402 sayılı kanunun 22-a maddesi doğrultusunda onaylanan kadastral sınır esas alınarak İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

8. PLANLAMA KARARLARI:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında taşınmazımızın doğusunda Köy Yerleşik Alanından gelen kadastral yol 10 m genişliğinde Araç Yolu olarak planlanmıştır. 10 m genişliğindeki bu Araç Yolundan cephe olarak taşınmazımızın doğusundan güneye yönlendirilen 7 m genişliğindeki Yaya Yolu ise 22-a uygulaması sonucunda oluşan kadastral sınıra oturarak devamlılığı sağlanmaya çalışılmıştır.

Gelişme Konut Alanı amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 3 adet Konut Amaçlı İmar adası içinde en fazla 20 bağımsız bölüm oluşması planlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Gelişme Konut Alanı olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları A-2 (ayrık nizamikikat), E (emsal):0.50 inşaat yoğunluklu olarak önerilmiştir. Gelişme Konut Alanı olarak önerilen alanlarda yapı yaklaşma mesafesi yollara 5 m, komşu parsellere ise 3 m olarak önerilmiştir. Gelişme Konut Alanı olarak belirlenen bu alanda isteğe bağlı olarak ifraz uygulaması yapılabilecek ya da yatay kat mülkiyetine gidilebilecektir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanımız içinde 20 bağımsız bölüm oluşacağı kabul edilerek bu alanda yaklaşık 80 kişi yaşayacağı tespit edilmiş olup, 10 m²/kişi hesabı ile planlama alanında gerekli olan 700,00 m² Yeşil Alana karşılık, planlama alanımızın kuzeydoğusunda ve güneydoğusunda önerilen yaklaşık 720,00 m² büyüklüğünde oluşturulan Yeşil Alan içinde denge sağlanmaya çalışılmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Çanakkale Kontrol Mühendisliği'nin 12.10.2017 tarih ve 41218 sayılı yazısı doğrultusunda planlama alanımızın kuzeydoğusunda bir Trafo Alanı bırakılmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonucunda elde edilen değerler aşağıda verilmiştir.

ALAN KULLANIMI	ALAN (m ²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI	4.135,14 m ²	% 62,49
KONUT İNŞAAT ALANI	2.067,57 m ²	----
YEŞİL ALAN	803,61 m ²	% 12,14
GEREKLİ YEŞİL ALAN	800,00 m ²	----
YOL	1.678,74 m ²	% 25,37
NÜFUS	80 kişi	----
TOPLAM ALAN	6.617,49 m²	% 100,00

9. PLAN NOTLARI:

- UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, MUSAKÖY KÖYÜ, 1007 NOLU PARSEL İLE 832 NOLU PARSELİN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.
- İMAR PLANI İLE KADASTRAL SINIRLARI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDA YOLUN/YOLLARIN GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK, MİNİMUM DONATI ALANININ SAĞLANMASI KAYDI İLE PLAN YAPILAN PARSELİN MÜLKİYET SINIRLARINI ESAS ALARAK 2 METREYE KADAR DÜZELTMEME İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
- YOL, OTOYOL, YEŞİL ALAN, MEYDAN VB. ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- GELİŞME KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI A-2 (AYRIK NİZAMİKİKAT), E(EMSAL):0.50 İNŞAAT YOĞUNLUKLULU OLACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA EN FAZLA 20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İNŞA EDİLECEKTİR.
- GELİŞME KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA 5 M, KOMŞU PARSELLERE İSE 3 M OLACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA İSTEĞE BAĞLI OLARAK İFRAZ UYGULAMASI YAPILABİLECEK YA DA YATAY KAT MÜLKİYETİNE GİDİLEBİLECEKTİR.
- DSİ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 252. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 12.10.2017 TARİH ve 701251 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA;
 - TESİSİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN SAĞLANMASI HALİNDE 167 SAYILI YASA UYARINCA DSİ'DEN İZİN ALINACAK,
 - 31 ARALIK 2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- ÇANAKKALE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14.09.2017 TARİH VE 2440 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA TAŞINMAZ ÜZERİNDE 2863 SAYILI YASANIN 4. MADDESİ UYARINCA İLERİDE YAPILACAK UYGULAMALARDA HERHANGİ BİR TAŞINIR-TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALAR DURDURULARAK ÜÇ GÜN İÇİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, KÖYDE MUHTARA VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLİĞE HABER VERİLECEKTİR.
- GELİŞME KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILACAK KONUT SAYISI EN FAZLA 20 ADET OLMASI SEBEBİYLE TAŞINMAZ ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA DEĞİLDİR.
- KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN DİĞER TÜM KRİTERLERE UYULACAKTIR.
- ALANIN 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI NEDENİYLE, YAPILACAK BİNA VE TESİSLERİN PROJELENDİRİLMESİ VE YAPIMINDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- SİĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- MER'İ OTOYOL YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

15. DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
16. ÇANAKKALE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 20.11.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
17. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARINA UYULACAKTIR.
18. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU", "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ", "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Şekil 12. Planlama Alanı – 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

10. EKLER



T.C.
ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ
Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü



Sayı : 82764459-310.01.02-11180
Konu : İmar Planı Teklifi Hk.

22/08/2017

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi : 15/08/2017 tarih ve 10756 sayılı yazı.

İlgi yazıda;Merkez İlçe,Musaköy Köyü,832 ve 1007 parsellerin,köy yerleşik alanı içinde kalan kısmında "Konut Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması talep edildiği, söz konusu parsellerin bir kısmının Musaköy Köyü köy yerleşik alanı sınırları içinde;meri 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında"Kırsal Yerleşik Alan" gösteriminde,geri kalan kısmının ise meri 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında "Tarım Alanı" gösteriminde kaldığı belirtilmiş olup;yapılması teklif edilen"Konut Alanı "amaçlı imar planına ilişkin kurum görüşü istenmektedir.

Belirtilen parsellerin,Müdürlüğümüz yol ağına cephesi bulunmamaktadır.
Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Erhan TÜRKER
Yol ve Ulaşım Hizm.Md.



ÇANAKKALE VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

102
ÇANAKKALE

Sayı : 63270896-304.02/3791
Konu : İmar Planı Hk.

23 /08/2017

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİNE
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi: 15/08/2017 tarih ve 50472007-310.01.02-E.10756 sayılı yazınız.

İlimiz Merkez İlçe, Musaköy Köyü, 832 ve 1007 parselin köy yerleşik alanı içinde kalan kısmında "Konut Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasına ilişkin Kurumumuz görüşü talep edilmiştir.

Söz konu taşınmazlar 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmamaktadır. Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Kemal DOKUZ
Vali a.

İl Kültür ve Turizm Müdürü





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ÇANAKKALE KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI : B.16.0.KVM.4.17.00.02 / 17.00.1785/ 2460
KONU: Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Musaköy Köyü,
832 ve 1007 parseller Hk.

ÇANAKKALE

14 Eylül 2017

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİNE
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İLGİ: 15.08.2017 tarih ve E.10756 sayılı yazı ve ekleriniz.

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Musaköy Köyü'nde yer alan, 832 ve 1007 parseller için "Konut Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılması talebi doğrultusunda taşınmaz uzmanlarımızca yerinde incelenmiştir.

Söz konusu parselle ilişkin Müdürlüğümüz uzmanlarınca hazırlanan teknik raporda; dosya/arşiv incelemesi sonucu parsel ve bulunduğu alana ilişkin kültür varlığı açısından kurullarca onaylı herhangi bir sit alanı veya tescil kaydı bulunmadığı, parsel üzerinde yapılan yüzey araştırmasında ise herhangi bir taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı ifade edildiğinden, 2863 sayılı Yasanın 4.maddesi kapsamında, ileride yapılacak uygulamalarda herhangi bir taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanılması durumunda çalışmaların durdurularak en geç üç gün içerisinde en yakın Müze Müdürlüğüne, köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bilgi verilmesi kaydıyla, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Musaköy Köyü'nde yer alan, 832 ve 1007 parseller için "Konut Amaçlı" amaçlı 1/5.000 ölçekli nazım imar ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Konunun ilgili Kurumlarca değerlendirilmesi gerektiği hususunda;

Bilgilerinize arz/rica ederim.


E. Çağman ESİRGEMEZ
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.



Sayı : 66577777-220.99-E.7856
Konu : Diğer

15.09.2017

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi dilekçe ile; İlimiz, Merkez İlçesi, Musa Köyü,832, 1007 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Konut Amaçlı İmar planı talebinde bulunulmuştur.

Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü

İlimiz, merkez ilçe, Musaköy köyü, 832 ve 1007 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan konut alanı amaçlı imar planına ilişkin kurum görüşümüz istenilmiştir. Konuya ilişkin müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda söz konusu taşınmazın herhangi bir doğal sit alanında kalmadığı anlaşılmış olup; konuya ilişkin müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü

5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu gereğince Belediye ve Mücavir alan sınırları dışında yapılacak her türlü imar ile ilgili iş ve işlemler idareniz tarafından yürütülmekte olup; ilgi yazınızda belirtilen talebin, Bakanlığımızca 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri doğrultusunda Kurumunuzca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü

25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin Ek-2 listesinin 33. maddesinde (değişik:RG-26.05.2017-30077 "Toplu konut projeleri")200 konut ve üzeri hükmü yer almaktadır. Bu nedenle planlanan konut sayısının 200 konut ve üzeri olması halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğümüze başvuruda bulunulması, konut sayısının 200'den az olması halinde proje ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmektedir.

Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü

İlgide kayıtlı yazı gereği; Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'nin 17 nci,18 nci,19 ncu ve 20 nci maddelerinde tanımlanan alanlar ve Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği'nde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapılmış olup; ilgi yazıda bahsi geçen taşınmazda "Konut Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında, Şube Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bilgi için:Ceyhan DİNÇ
Mühendis



T.C.
ÇANAKKALE VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : 66577777-220.99-E.7856
Konu : Diğer

15.09.2017

Gereğini arz ederim.

 e-İmzalıdır

Mehmet Uğur YÜKSEL
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bilgi için: Ceyhan DİNÇ
Mühendis



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü
Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü
Kadastro ve Mülkiyet Şefliği



Sayı : 93676109-255.99-E.1948369
Konu : İmar Planı Teklifi Hk.

19.09.2017

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİNE
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi : İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 15.08.2017 tarihli ve 50472007-10756 sayılı yazısı.

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Musaköy Köyü, 832 ve 1007 numaralı parsellere dair gerekli incelemeler yapılmıştır. Bahse konu olan parseller orman sayılmayan yerlerdendir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

 e-İmzalıdır

Barış SERGİN
İşletme Müdürü

5070 sayılı Kanun Gereğince
E-İmza ile onaylandığı Tasdik Olunur.

19.09.2017

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Cevatpaşa Mah. İnönü Cad.No:12 Merkez:ÇANAKKALE
Telefon No:-90 286 217 22 46 Belgegeçer No:-90 286 212 7022

Bilgi için:Semiha SEZEN
Bilgisayar İşletmeni



T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
DSİ 25. Bölge Müdürlüğü 252. Şube Müdürlüğü

Sayı : 63683714-754-701251
Konu : İmar İşleri

12.10.2017

İL ÖZEL İDARESİNE
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü - ÇANAKKALE)

İlgi :15.08.2017 tarih ve E.10756 sayılı yazı.

İlgi yazıda; Çanakkale İli, Merkez İlçe, Musaköy Köyü, Köyiçi mevkiinde, tapuda 832 ve 1007 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar üzerinde konut yapımı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı talep edildiği belirtilerek, konuya ilişkin Kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Söz konusu taşınmazlar yerinde incelenmiş olup, hazırlanan etüt raporu ektedir. Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Doğan KAHRAMAN
Şube Müdürü

EK/EKLER :

- 1-Yazı fotokopisi (1 ad.)
- 2-Tespit raporu (2 ad.)
- 3- Protokol (2 ad.)
- 4-Dekont (1 ad.)
- 5- Tapu kaydı (2 ad.)
- 7- Kadastro haritası (2 ad.)
- 8-1/25000 ölçekli harita (1 ad.)
- 9- Google haritası (1 ad.)



DAĞITIM :

Gereği:
İl Özel İdaresine (İmar ve Kentsel
İyileştirme Müdürlüğü - Çanakkale)
EK " 2 " KONULDU

Bilgi:
Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube
Müdürlüğüne

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Orijinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: TQWA-WL11-BH04-9572

Adres : Barbaros Mah. Hilmi Bey Sokak No:39/A Posta Kodu:17020
Merkez/ÇANAKKALE
Telefon : 0(286) 217 57 60 Belgegeçer (Fax) : 0(286) 217 57 64 Elektronik
Añ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Cafer ULUCAN Mühendis
Telefon :
e-posta : caferul@dsi.gov.tr

TESİS YERİ
TESBİT RAPORU

İLİ : ÇANAKKALE
İLÇESİ : MERKEZ
KÖYÜ : MUSAKÖY
MEVKİİ : KÖYİÇİ
PAFTA NO : ÇANAKKALE - H17 - d1
PARSEL NO : 832 ve 1007
YÜZÖLÇÜMÜ : (15 250,00 + 2 208,00) = 17 458,00 m²
MÜRACAAT SAHİBİ : Özcan ORHAN
ETÜD TARİHİ : 15.09.2017
AMAÇ : Konut Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

1-TAŞINMAZIN SULAMA PROJESİ İÇİNDE OLUP OLMADIĞI

Söz konusu taşınmazların, içme suyu temin edilen göl veya barajların su toplama havzasında kalmadığı, sulama sahası içerisinde bulunmadığı tespit edilmiştir.

2-TAŞINMAZIN BULUNDUĞU YERDE TAŞKIN SORUNU OLUP OLMADIĞI

Taşınmazlar, herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almamaktadır.

3 -TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU YERDE YERALTI SUYU DURUMU

Taşınmazların bulunduğu yerde yeraltı suyu problemi yoktur.

Su ihtiyacı yeraltı suyundan sağlanması halinde 167 sayılı Yasa uyarınca DSI. Kuruluşundan izin alınması gerekmektedir.


4-ATIK SULARIN NASIL ÇÖZÜMLENECEĞİ

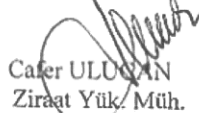
31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan " Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği " hükümlerine uyulmalıdır.

Kuruluşumuzu ilgilendiren konular bakımından tetkiki yapılan alanda Kurum görüşümüz yukarıdaki gibidir.

Kuruluşumuz yukarıda tapu kaydı belli olan taşınmazlar için yapılan müracaatı yerinde inceleyerek bu raporu tanzim etmiştir.

ETÜT KOMİSYONU


Hayriye GÜR
Havz. Yen. İz. ve Tahsisler
Başmühendisi


Cafer ULUĞAN
Ziraat Yük. Müh.


H. Özden DOYUK
Ziraat Müh.


Doğan K. İRAMAN
Şube Müdürü

**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Çanakkale Kontrol Mühendisliği

Sayı : 41218
Konu : İmar Plan Teklifi

12/10/2017

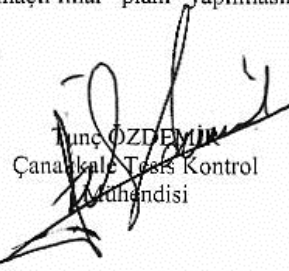
**MAHALLİ İDARELER
ÇANAKKALE
ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü**

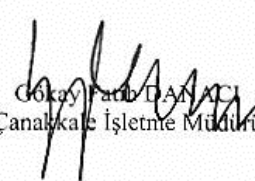
İlgi : 15/08/2017 tarihli ve 10756 sayılı yazı,

İlgi yazı ile; Çanakkale ili, Merkez ilçesi, Musaköy Köyü 832 ve 1007 nolu parsellerde; 15250 m² ve 2208 m² büyüklüğündeki alanlarda Konut amaçlı imar planı yapılmak istenmesine istinaden Şirketimizin görüşü sorulmaktadır.

Bahse konu olan taşınmazlar için yapılan değerlendirmeler neticesinde ilgi yazı ekinde belirtilen parsellerin kapsadığı 17458 m² lik alan içerisinde Şirketimiz sorumluluğunda bulunan enerji nakil hattının geçmediği tespit edilmiştir. Trafo yeri bırakılmak kaydı ile konut amaçlı İmar planı yapılmasında Şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.


Tunç ÖZDEMİR
Çanakkale Teles Kontrol
Mühendisi


Gökay Fadıllı DANIŞLI
Çanakkale İşletme Müdürü

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Tunç ÖZDEMİR
Çirpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA

E-Posta Adresi : tozdemir@uedas.com.tr

Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

Sayı :66577777-305.02-E.7639
Konu :Konut-Merkez Musaköy 832 ve 1007
parşel.

06.11.2017

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 15.08.2017 tarihli ve 50472007-10757 sayılı yazımız.

İlgi dilekçe ile; İlimiz, Merkez İlçesi, Musa Köyü,832, 1007 parşel numaralı taşınmaz üzerinde Konut Amaçlı İmar planı talebinde bulunulmuştur.

Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü

İlimiz, merkez ilçe, Musaköy köyü, 832 ve 1007 parşel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan konut alanı amaçlı imar planına ilişkin kurum görüşümüz istenilmiştir. Konuya ilişkin müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda söz konusu taşınmazın herhangi bir doğal sit alanında kalmadığı anlaşılmış olup; konuya ilişkin müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü

5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu gereğince Belediye ve Mücavir alan sınırları dışında yapılacak her türlü imar ile ilgili iş ve işlemler idareniz tarafından yürütülmekte olup; ilgi yazınızda belirtilen talebin, Bakanlığımızca 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri doğrultusunda Kurumunuzca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü

25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin Ek-2 listesinin 33. maddesinde (değişik:RG-26.05.2017-30077 "Toplu konut projeleri")200 konut ve üzeri hükmü yer almaktadır. Bu nedenle planlanan konut sayısının 200 konut ve üzeri olması halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğümüze başvuruda bulunulması, konut sayısının 200'den az olması halinde proje ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmektedir.

Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü

İlgide kayıtlı yazı gereği; Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'nin 17 nci,18 nci,19 ncu ve 20 nci maddelerinde tanımlanan alanlar ve Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği'nde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapılmış olup; ilgi yazıda bahsi geçen taşınmazda

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bilgi için:Ceyhan DİNÇ
Mühendis

Sayı : 66577777-305.02-E.7639
Konu : Konut-Merkez Musaköy 832 ve 1007
parşel.

06.11.2017

"Konut Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında, Şube Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederim.

 e-imzalıdır

Mehmet Uğur YÜKSEL
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bilgi için: Ceyhan DİNÇ
Mühendis