



**ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ, PAŞAKÖY KÖYÜ,
280 ADA, 6-7 PARSELLER (ESKİ 3 VE 4 PARSEL)
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Hüseyin UZUN
Şehir Plancısı

..... Tarih ve Sayılı İl Genel Meclisi
Kararı ile onanan Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Paşaköy köyü 280
ada 6-7 parsellere ait, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
değişikliği eki, Açıklama Raporudur.
Açıklama Raporu sayfadır.

2024

İÇİNDEKİLER

1.	PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
▪	Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	2
▪	Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	4
2.	PLAN HİYERARŞİSİ.....	4
▪	Üst Ölçekli Planlar.....	4
▪	Meri Plan Bilgisi	5
3.	KURUM GÖRÜŞLERİ	7
4.	PLANA ESAS JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	10
5.	ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	13
▪	Depremsellik Durumu	13
▪	İklim.....	13
▪	Rüzgâr.....	13
▪	Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları	13
▪	Eş Yükselti ve Eğim Analizi	13
▪	Yapı Yasaklı Alanlar	13
▪	Arazi Kullanımı	14
▪	Ulaşım ve Teknik Altyapı	14
▪	Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar.....	14
6.	HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	14
7.	MÜLKİYET YAPISI.....	14
8.	SENTEZ.....	15
9.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	16
▪	Plan Değişikliğinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı.....	16
▪	Plan Değişikliği Kararları.....	16
▪	Mevcut plan / plan değişikliği karşılaştırması	18
10.	PLAN NOTLARI.....	19

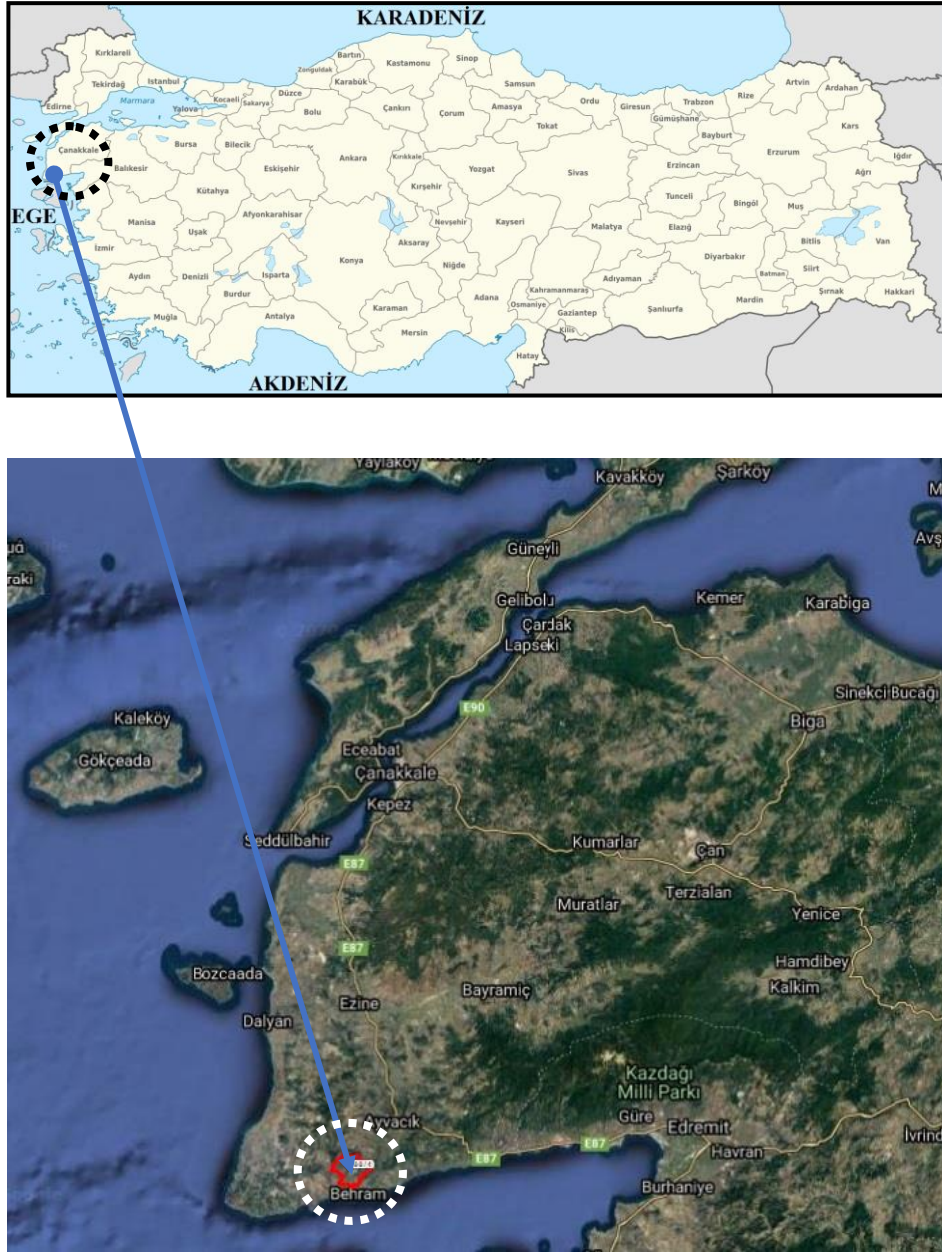
GÖRSELLER

Görsel 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri	2
Görsel 2: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü	3
Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü.....	3
Görsel 4:Çanakkale İlçe Haritası	4
Görsel 5: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Konumu	4
Görsel 6: 280 ada 6-7 parsellere ait mevcut uygulama imar planı	5

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

■ Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Proje alanı; Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Paşaköy köyü, Kırmacı mevkiinde, Paşaköy köyü yerleşik alanının yaklaşık 1,4 km kuzeydoğusunda yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü

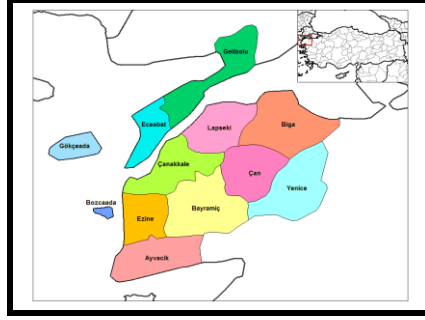


Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

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

Plan değişikliğine konu Paşaköy köyü 280 ada 6-7 parseller, Çanakkale İl Özel İdaresi yetki alanı dahilinde kalmaktadır.

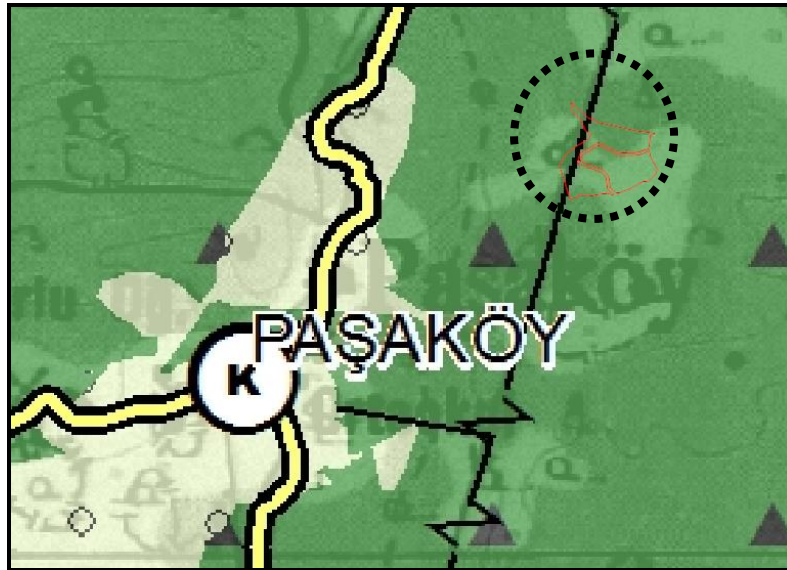


Görsel 4:Çanakkale İlçe Haritası

2. PLAN HİYERARŞİSİ

Üst Ölçekli Planlar

Planlama alanının içinde bulunduğu “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Planlama alanını oluşturan 280 ada 3-4 parseller, Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Orman Alanı” kullanımında kalmaktadır.



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

▪ Meri Plan Bilgisi

Plan değişikliğine konu 280 ada 6-7 parsellere (eski 3 ve 4 parseller) ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Çanakkale İl Genel Meclisi'nin **05.08.2021 tarih 118 sayılı** kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu parseller mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Emsal= 0.10 Yençok: 7.50 metre (2 kat) yapılanma koşuluna sahip “Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı” olarak planlıdır.



Görsel 6: 280 ada 6-7 parsellere ait mevcut uygulama imar planı

T.C.
ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ
İl Genel Meclisi

DÖNEM : 2021	OTURUM : 1
TOPLANTI : Ağustos	KARAR NO : 118
BİRLEŞİM : 4	KARAR TARİHİ : 05.08.2021

K A R A R

Çanakkale İl Genel Meclisi, 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 12. maddesi ve İl Genel Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 6. maddesi gereğince; 05.08.2021 Perşembe günü saat 17.00'da Meclis Başkanı Nejat ÖNDER başkanlığında çoğunluğun iştiraki ile toplandı.

Gündemin beşinci maddesinde yer alan "Komisyon raporlarının görüşülmesi" başlıklı maddesinin görüşülmesi sırasında "İlimiz Ayvacık İlçesi Paşaköy Köyü 280 ada 3 ve 4 parseller için hazırlanan "Turizm Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı" hakkındaki İmar ve Bayındırlık Komisyonunun raporları okundu ve görüşmeye açıldı;

Yapılan görüşme ve müzakere sonucunda; İlimiz Ayvacık İlçesi Paşaköy Köyü 280 ada 3 ve 4 parseller için hazırlanan "Turizm Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının kabulüne,

İl Genel Meclisinin 05 Ağustos 2021 tarihli birleşiminde yapılan işaretle oylama sonucunda, yukarıda yazılı kararın aynen onayına Nejat ÖNDER, Ömer AR ve Erdal GÜLER'in red oyu ve oy çokluğu ile karar verildi.

İl Genel Meclis Başkanı
Nejat ÖNDER

Kâtip Üye
Halil ÖZER

Kâtip Üye
Recai ERTAN

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Çanakkale Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü E-71068720-754-8710619 sayılı yazı

➤ Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü

280 ada 6-7 parsel numaralı taşınmazların herhangi bir tescilli doğal sit alanı sınırı içinde bulunmadığı belirtilmiştir.

➤ İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü

19.12.2022 tarihinde Bakanlığımızca onaylanan "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" Plan hükümleri değişikliği ile ; Eko-turizm alanlarına ilişkin hükümleri yeniden düzenlenmiş olup, buna göre;

"8.16. Eko-Turizm Alanları

8.16.1.Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygun, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "kırsal turizm tesisleri" olarak belgelendirilecektir.

8.16.2.Eko-turizm alanları için öncelikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulur. Başvuruların değerlendirilebilmesi için yetkili idarece Bakanlık/Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü dahil ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur

8.16.3.Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

8.16.4.Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğü en az 15.000 m² olacaktır. Bu alanlarda uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün en az %30'luk bölümü, yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak planlanacaktır. Bu alanlarda min. İfraz şartı 10.000 m²'dir. 20.000 m² üzerinde büyüklüğe sahip alanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m²'yi geçmeyecek şekilde düzenlenecektir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları: emsal=0,10; yençok: 2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.

8.16.5.Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez.

8.16.6.Konaklama tesisi için yetkili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde kültür ve turizm bakanlığından alınacak turizm işletmesi belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.

8.16.7.06.05.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 06.05.2022 onay tarihli eko turizm amaçlı çevre düzeni planı hükmü değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir. Şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Ayrıca 3194 sayılı İmar değerlendirilir. Kanununun Ek-8. maddesinde; "Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." Hükmü yer almakta olup, konunun yukarıda yer alan hususlar doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir. Denilmektedir.

➤ Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü

154 kV (kilovolt) ve üzeri gerilimde ve 15 km ve üzeri sürekli uzunluktaki elektrik enerjisi iletim hatları; 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Ek-1 Listesi 44. Maddesi kapsamında yer almakta olup, hazırlanacak ÇED Başvuru Dosyası ile e-çed sistemi üzerinden Bakanlığımıza, 154 kV (kilovolt) ve üzeri gerilimde ve 5 km ve üzeri sürekli uzunlukta olan elektrik enerjisi iletim hatları ise anılan yönetmeliğin Ek-2 Listesi 37. Maddesi kapsamında yer almakta olup, hazırlanacak proje tanıtım dosyası ile e-çed sistemi üzerinden İl Müdürlüğümüze sunulması gerekmektedir. Planlanan Enerji Nakil Hattı'nın 154 kV(kilovolt) ve üzeri gerilim ve 5 km'den az olması halinde ise 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmektedir. Söz konusu tesisinin ÇED Yönetmeliği kapsamında kalması halinde kapasitesine göre müracaatının sağlanması, kapsam dışında kalması halinde de imar planının ilgili idaresince onaylanmasında anılan ÇED Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda sakınca bulunmamaktadır. Ancak, faaliyete başlanılmadan önce muafiyet talebinin e-çed sistemine kaydının yapılabilmesi için İl Müdürlüğümüze müracaat edilmesi gerekmektedir. Denilmektedir.

➤ Proje ve Yapımdan Sorumlu Şube Müdürlüğü

Konut Yapı Kooperatifi Ana sözleşmesinin; Amaç ve Faaliyet Konuları başlıklı bölümün, 6. Maddesi: "Kooperatifin amacı ortaklarının konut ihtiyaçlarını karşılamaktır."

Karma Sanayi Sitesi ve İhtisas Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Anasözleşmesinin; Amaç ve Faaliyet Konuları başlıklı bölümün, 6. Maddesi: "Kooperatifin amacı; bu anasözleşmede sayılan imalat ve tamiratla ilgili meslek kollarında faaliyet gösteren esnaf ve sanatkârlar ile sanayicilerin, günün icaplarına uygun

modern ve teknik şartları haiz birer işyerine sahip olmalarını sağlamak ve topluluğun genel hizmetlerini karşılayacak tesisleri içine alan bir sanayi sitesi kurmak."

Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Anasözleşmesinin; Amaç ve Faaliyet Konuları başlıklı bölümün, 6. Maddesi: "Kooperatifin amacı ortaklarının toplu işyeri ihtiyaçlarını karşılamaktır." olarak açıklanmıştır.

Bakanlığımız görev ve yetki alanında bulunan konut yapı kooperatiflerinin amacı anasözleşmede belirlenmiş şekliyle, ortaklarının konut ihtiyaçlarını karşılamak ve bu amaçla konut yapımına yönelik yapım işlerine ait faaliyetleri gerçekleştirmektir. Konut Yapı Kooperatifleri Örnek Anasözleşmenin 6'ncı maddesinde kooperatifin bu amaçla yapacağı faaliyet konuları açıklanmış olup, 3'üncü fıkrada yer alan hüküm ile konut edinen ortakların sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli tesislerin kurulması; 4'üncü fıkra ile yine 6'ncı maddede sayılan konut yapımına ilişkin amaç ve faaliyeti sağlamak üzere gayrimenkul alım satım ve kiraya verme ifade edilmekte olup, turizm tesisi kurmaya yönelik faaliyeti içermemektedir. Ayrıca Kooperatifler Kanunu'nun 59'uncu maddesinde "Alınacak gayrimenkulün kooperatifin amacına uygun olması gerektiği. hüküm altına alınmış olup, Konut Yapı Kooperatifi yeni örnek anasözleşmesinin 59'uncu maddesi 5.bendinde de "alınacak arsanın kooperatifin amacına uygun olması şarttır." açıklaması yer almaktadır. Söz konusu hükümler uyarınca kooperatifin amacına uygun olması şarttır. Kooperatif ihtiyaçları doğrultusunda alınacak gayrimenkulün kooperatif amacına uygun olması esastır. Ancak bahsi geçen gayrimenkulün imar planına göre ne şekilde değerlendirileceği hususu mülk sahibine göre değişmeyip, konu imar planı kapsamında değerlendirilerek cevap verilmesi gerekmekte olup, konut yapı kooperatifinin sahip olduğu gayrimenkulde konut yapma imkanı bulunmuyorsa satabileceği ya da kooperatifin nevi değiştirip faaliyetini buna göre devam ettirebileceği değerlendirilmiştir. Denilmektedir.

➤ Milli Emlak Müdürlüğü

Söz konusu taşınmazların Hazine adına kayıtlı olmadığı belirtilmiştir.

Çanakkale İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü E-63270896-045.99-4708234 sayılı yazı

Söz konusu parsellerin 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içinde kalmadığı, yürütülecek plan çalışmaları kapsamında Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin "Eko-Turizm Alanı" plan hükümlerine uyulması ve plan hükümlerine,"2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu Kanuna dayanılarak çıkarılan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca Bakanlıktan Turizm İşletmesi Belgesinin" alınmasının zorunlu olduğu ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerinin eklenmesi gerektiği belirtilmiştir.

DSİ 25. Bölge 252. Şube Müdürlüğü E-63683714-754-3979319 sayılı yazı

"İçerisinden veya herhangi bir sınırından dere geçen alanlar ile ilgili olarak, dere alanın içerisinden geçiyorsa, vermiş olduğumuz Kurum görüşünde belirtilen (dere boşluğu + işletme-bakım yolu) ayrılmalı, dere yatağı ve işletme-bakım yolu imar planlarına işlenerek, işletme-bakım yolunun (pasif yeşil alan) olarak terk işleminin yapılması gerekmektedir."

"Dere yatağının parsel sınırlarından geçtiği durumlarda da dere yatağı şevinden itibaren, Kurum görüşümüzde belirtilen işletme-bakım yolunun imar planlarına işlenerek, işletme-bakım yolunun (pasif yeşil alan) olarak terk işleminin yapılması gerekmektedir."

"Aynı zamanda söz konusu işletme-bakım yolları (pasif yeşil alanlar), dere yatağının ıslah ve bakımlarının yapılması amacıyla kullanılacağından, genel trafiğe ve kullanıma açılmamalıdır. Söz konusu alanlarda herhangi bir sabit veya seyyar tesis yapılmaması, çok yıllık bitki dikilmemesi gerekmektedir."

Aynı zamanda söz konusu işletme-bakım yolları (pasif yeşil alanlar), dere yatağının ıslah ve bakımlarının yapılması amacıyla kullanılacağından, genel trafiğe ve kullanıma açılmamalıdır. Söz konusu alanlarda herhangi bir sabit veya seyyar tesis yapılmaması, çok yıllık bitki dikilmemesi gerekmektedir."

"Ayrıca, zaruret halinde, DSİ ekipleri tarafından makina ekipmanlarıyla dere yataklarına ulaşım, faaliyet sahibince sağlanmalıdır." **Denilmektedir.**

UEDAŞ Çanakkale İşletme Müdürlüğü, 05.03.2024 tarih ve 5633 sayılı yazı

Yapılan incelemeler neticesinde; 280 ada 6-7 numaralı parseller için hazırlanan imar plan, taslağı onaylı deplase projesine uygun yapılması ve 34,5 kV'luk yer altı kablosu güzergahı üzerine herhangi bir yapı yapılmaması şartı ile şirketimiz açısından uygun olduğu tespit edilmiştir.

4. PLANA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **23.02.2021** tarihinde onaylanan Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler bölümünde alanın yerleşime uygunluk durumu **ÖA-2.1: "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar"** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Yamaç eğimini düşürmek amacı ve dolayısıyla kayma riskini ortadan kaldırmak için yamaç yüzeyini kademelendirilmelidir.
- Yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır. Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi "orta-yüksek ve çok yüksek" olarak bulunmuştur. Bu alanda yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı sonucu eğimin yüksek olduğu alanlarda bir yüzey akması ve açıkta bırakılan temellerde stabilite sorunlarına karşı önlemler alınmalıdır.

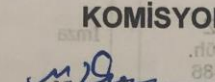
- Yapılaşma öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik özellikleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) parsel bazlı zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonucunda gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir. Yapı yükleri muhtemel mühendislik sorunların giderildiği sağlam seviyelere taşıtılmalıdır.
- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır. bir yapıya sahip olan zemin birimin gözlendiği seviyelerde farklı oturmaları engelleyecek temel tipi projesi geliştirilmelidir.
- Her türlü yapılaşma için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" ile "Kazı Çukurlarının Desteklenmesi İle İlgili Uyulacak Esaslar Genelgesi" şartlarına 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 Değişikliği Açıklama Raporu

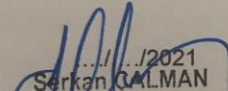
İLİ	ÇANAKKALE
İLÇE	AYVACIK
BELDE	PAŞAKÖY KÖYÜ
MEVKİİ	-
PAFTA-ADA-PARSEL	116C-22-B-3-A Pafta, 280 Ada, 3 ve 4 Parseller
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Paşaköy Köyü, 116C-22-B-3-A Pafta, 280 Ada, 3 ve 4 Parsellere Ait Alanın İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu- 1/1000

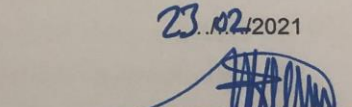
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellifi Jeosen Mühendislik Mimarlık İnş. İSG Hizm. Tic. Ltd. Şti. olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve analiz incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


Sinan BİLİCİ
Jeoloji Mühendisi
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

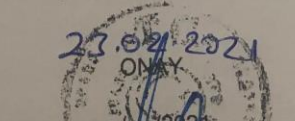
KOMİSYON

Mehmet BOZDAĞI
Jeoloji Yüksek Mühendisi
Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü


Serkan ÇALMAN
Jeonizik Mühendisi
Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü


23.02.2021
Serkan ÇALMAN
İmar ve Planlama Şube Müdürü

23.02.2021

Hasan ÇOBAN
Çevre ve Şehircilik İl Müd. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

23.02.2021
ONAY
2021

Bekir ÇELEN
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

▪ Depremsellik Durumu

18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre deprem kuşağında 4 ayrı derece yer almaktadır. Deprem Haritasında faaliyet alanının da içerisinde bulunduğu Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

▪ İklim

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

▪ 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 ve DSİ sulama projeleri içerisinde kalmamaktadır. 280 ada 6-7 parsellerin içerisinde muhtelif kısımlarda dere yatakları bulunmaktadır. Bu sebeple ileriki yıllarda yapılması muhtemel dere ıslah çalışmaları ile buna bağlı olarak bakım ve işletme çalışmalarını engellememesi bakımından 280 ada 3 ve 4 parsellerin içerisinde geçen dere yataklarının uygun sahilinde şev bitiminden itibaren en az 6 metre, 280 ada 4 parselin kuzeybatısından geçen dere yatağında ise parselle doğru şev bitiminden itibaren en az 6 metre boşluk bırakılarak bu alanlarda kesinlikle yapı yapılmayacaktır.

▪ Eş Yükselti ve Eğim Analizi

Proje alanında yüzde eğim değeri % 10-50 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 tarım ve orman arazileri ile çevrilidir.

▪ Ulaşım ve Teknik Altyapı

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 BOTAŞ ve TEİAŞ kurumlarına ait herhangi bir iletim hattı veya tesis bulunmamaktadır.

Planlama alanı üzerinde UEDAŞ kurumu ve özel mülkiyete ait enerji nakil hatları bulunmaktadır.

Planlama alanına ulaşım, Paşaköy köyüne bağlanan kadastro yolları üzerinden sağlanmaktadır.

▪ 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 İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü” tarafından onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 1 adet I16C22B3A hâlihazır paftasında kalmaktadır.

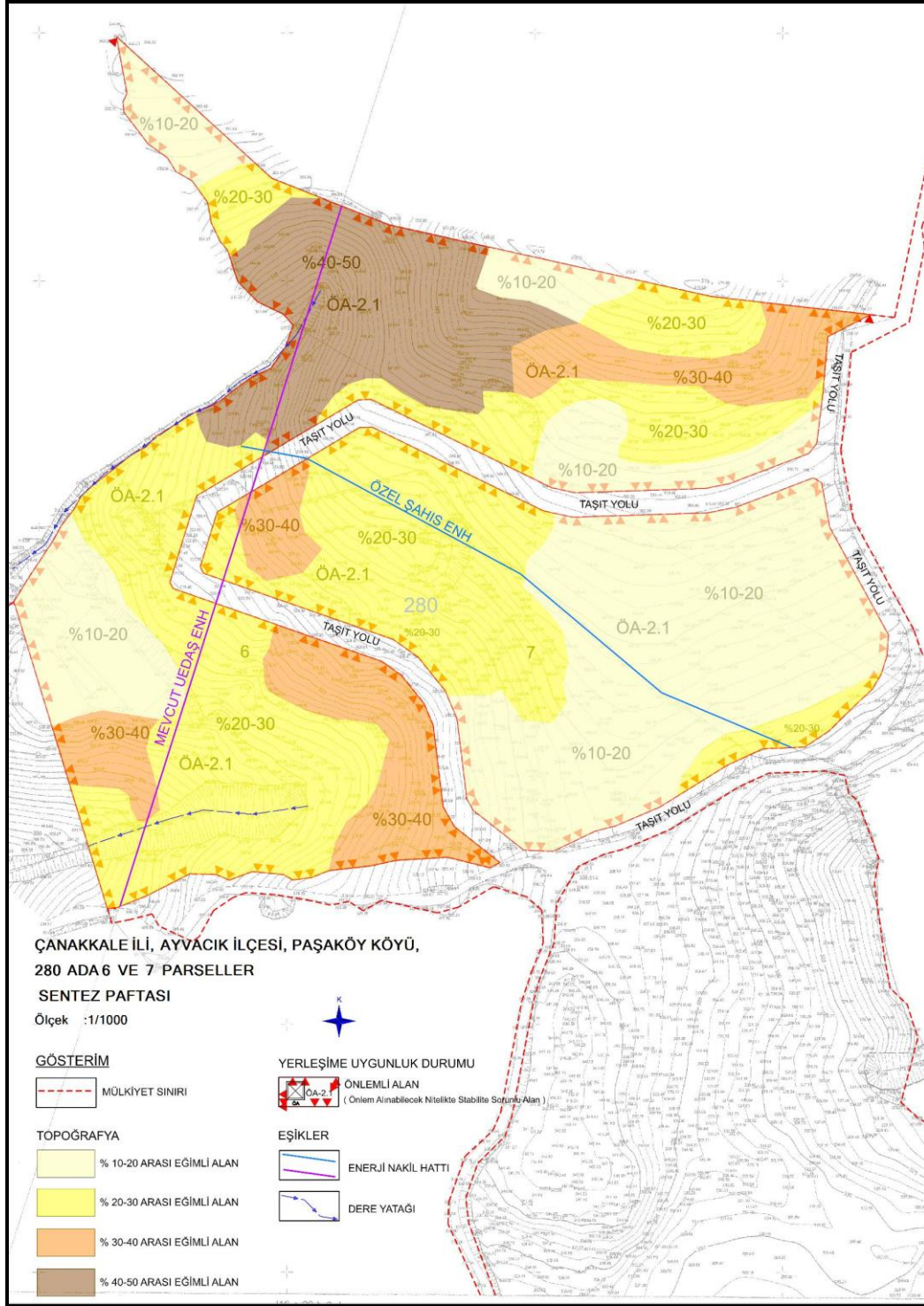
7. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanını oluşturan taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

İL/İLÇE	KÖY	ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜM	MÜLKİYET SAHİBİ	CİNS
Çanakkale/Ayvacık	Paşaköy	280 / 6	40 285,17 m ²	Elements Yatırımlar Gayrimenkul ve Tic. AŞ	Arsa
Çanakkale/Ayvacık	Paşaköy	280 / 7	25 567,01 m ²	Elements Yatırımlar Gayrimenkul ve Tic. AŞ	Arsa

8. SENTEZ

Planlama alanına ait mülkiyet, topoğrafya, ulaşım, eşik analizlerini içeren sentez paftası aşağıda sunulmuştur.



9. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

▪ Plan Değişikliğinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Plan değişikliğine konu 280 ada 6-7 parsellere (eski 3 ve 4 parseller) ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Çanakkale İl Genel Meclisi'nin **05.08.2021 tarih 118 sayılı** kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu parseller mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Emsal= 0.10 Yençok: 7.50 metre (2 kat) yapılanma koşuluna sahip “Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı” olarak planlıdır.

Alan üzerinden geçen enerji nakil hatları ve söz konusu hatlara ait emniyet mesafeleri yapılaşmaya engel teşkil etmektedir. Bu yüzden faaliyet sahibince enerji nakil hatlarının deplase edilebilmesi için gerekli başvurular yapılmış, Türkiye Elektrik Dağıtım AŞ Yatırımlar İzleme Daire Başkanlığı'nın 06.04.2022 tarih 346187 sayılı yazı ekinde yer alan deplase / iptal protokolü ve teknik rapor ile deplase başvurusu kabul edilmiştir.

Enerji nakil hatlarına ait deplase projesi, UEDAŞ kurumu tarafından 15.09.2022 tarih 13459527 sayılı yazı ile onaylanmıştır.

Sonraki süreçte; faaliyet sahibi firma tarafından UEDAŞ kurumuna enerji nakil hatlarının deplase süreci sonundaki son durumları ile ilgili 14.07.2023 tarihli görüş sorulmuş; söz konusu görüşe verilen UEDAŞ Çanakkale İşletme Müdürlüğü'nün 25.07.2023 tarih 17489 sayılı cevap yazılarında; ***mevcut hatların kurumumuz ile karşılıklı imzalanan deplase / iptal protokolüne ve onaylatmış olduğunuz deplase projesine uygun şekilde deplase edilmesi ve yeraltı kablo güzergahı üzerine herhangi bir yapı yapılmaması koşulu ile ekoturizm / kırsal turizm tesis alanı amaçlı imar planı yapılmasında sakınca olmadığı*** ifade edilmiştir.

Bununla birlikte; mevcut planda planlama alanının içerisinde geçen dereler plana işlenmemiş, alan içinde ve sınırında bulunan dere kıyılarında işletme ve bakım yolu olarak kullanılmak üzere pasif yeşil alan oluşturulmamıştır. Bu durum DSİ 25. Bölge 252. Şube Müdürlüğü'nün E-63683714-754-3979319 sayılı yazılarında belirtilen hususlarla örtüşmemektedir.

Plan değişikliğinin temel amacı; 280 ada 6-7 parsellerde mevcut olan havai enerji nakil hatlarının onaylı deplase projesine göre yer altına alınmasına, mevcut derelerin plana işlenerek ve dere kıyılarında da pasif yeşil alanlar oluşturularak planın güncel koşullara uyumlu hale getirilmesine olanak sağlamaktır.

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

▪ Plan Değişikliği Kararları

1/ 1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; mevcut enerji nakil hatları ve emniyet mesafeleri ile planlanan enerji nakil hattı ve bu hatta ait emniyet mesafesi kaldırılarak, onaylı deplase projesine uygun olarak yer altına alınan enerji nakil hattı güzergahı plana aktarılmıştır.

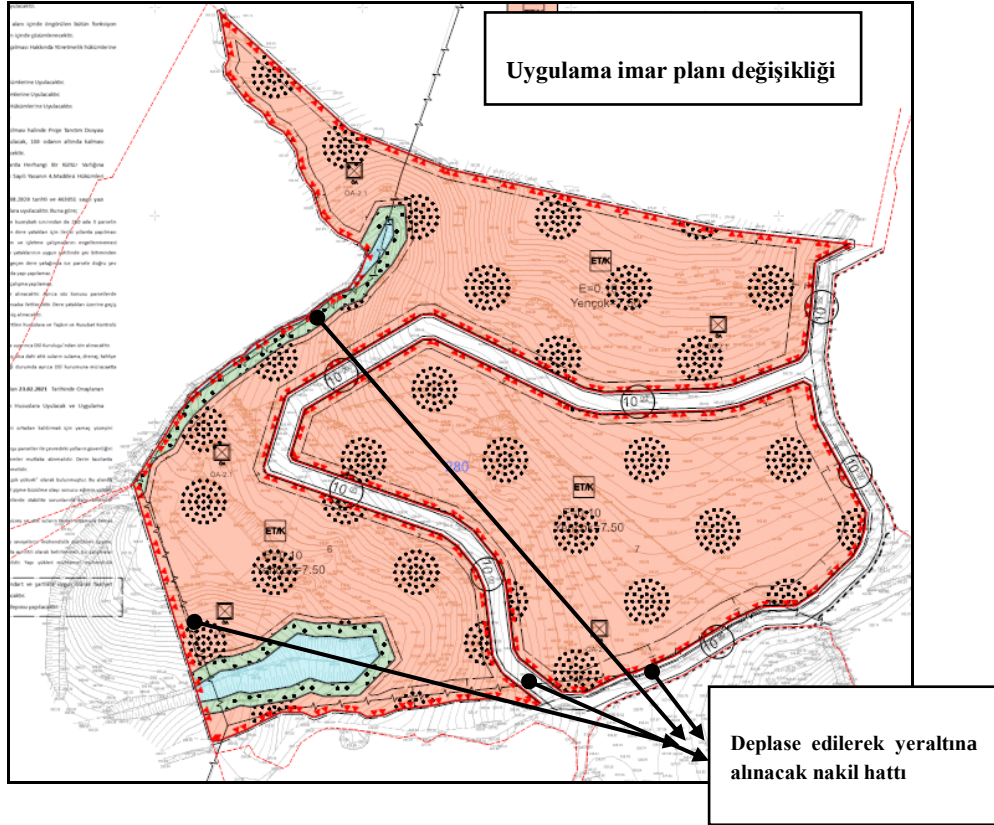
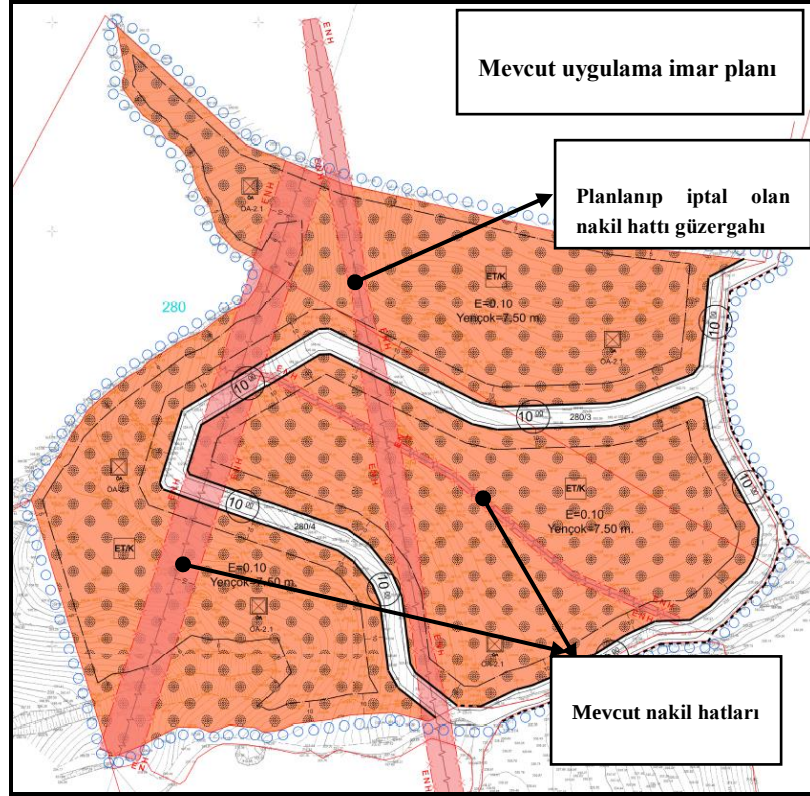
280 ada 6 parselin içerisinde geçen dereler “su yüzeyi” olarak plana aktarılmış, dere kıyılarında da DSI tarafından ileride yapılması muhtemel dere ıslah çalışmalarında işletme bakım yolu olarak kullanılmak üzere 6 metre genişlikte pasif yeşil alanlar oluşturulmuştur.

Yapı yaklaşma mesafeleri; 280 ada 6-7 parselin doğu ve güneyindeki yollardan 10 metre, alan dahilindeki taşıt yollarından ve komşu parsellerden 5 metre, pasif yeşil alanlardan 3 metre uygulanacaktır.

Plan değişikliği sonucunda ortaya çıkan alan kullanımları yaklaşık olarak aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
Ekoturizm Kırsal Turizm Tesis Alanı	65 850 m ²	61 505 m ²
Su Yüzeyi (dere)	-----	1 829 m ²
Pasif Yeşil Alan	-----	2 516 m ²
TOPLAM PLANLAMA ALANI: 65 850 m ²		

■ Mevcut plan / plan değişikliği karşılaştırması



10. PLAN NOTLARI

1. 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. Planlama alanı içinde bölgenin doğal, tarihi, kültürel, yöresel kimliğine uygun mimari anlayışı esas olup planlama alanında doğal özellikler korunacak, mevcut ağaların azami ölçüde korunmasına özen gösterilecektir.
4. Planlama alanı içinde arazinin bitki örtüsü ve peyzaj özellikleri korunacaktır.
5. Planlama alanının çevresinde yapılan tarımsal faaliyetlere ve taşınmazın çevresinde bulunan tarım arazilerine zarar verilmemesi için gerekli tedbirler faaliyet sahibi tarafından alınacaktır.
6. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
7. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Onaylanıp Kesinleşmeden Uygulamaya Geçilemez.
8. Planlama Alanının Amacı Dışında Kullanılamayacağına Dair Tapu Kütüğüne Şerh Koyulacaktır.
9. Planlama sahası içindeki yolların tamamı faaliyet sahibi tarafından açılmadan imar durumu ve ruhsat düzenlenemez.
10. Turizm İşletme faaliyetine özgülenmiş altyapı tesisleri tamamlanmadan yapı kullanma izin belgesi verilemez.
11. Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
12. 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 Alabilecektir. Yapılanma Koşulları; ayrık nizam, Emsal=0.10 Yençok=7.50 Metre (2 Kat) Olacaktır. Alanın ifraz edilmesi halinde ifraz sonucu oluşacak en küçük parsel büyüklüğü 5 000 m², minimum parsel cephe şartı 20 metre olacaktır. Birden fazla yapı yapılması durumunda iki yapı arasında minimum 6 metre mesafe bırakılacaktır.
13. Yapı yaklaşma mesafeleri; 280 ada 6-7 parselin doğu ve güneyindeki yollardan 10 metre, alan dahilindeki taşıt yollarından ve komşu parsellerden 5 metre, pasif yeşil alanlardan 3 metre uygulanacaktır.
14. Emsal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacak Olup, Yol Vb. Alanlar Kamuya Terk Edilmeden Kesinlikle İnşaata Başlanılmayacaktır.

15. Mevcut enerji nakil hatları; projesine uygun şekilde deplase edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez. Yer altı kablo güzergahı üzerine herhangi bir yapı yapılamaz.
16. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgi Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
17. Otopark Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı öncelikle kendi fonksiyon alanları içinde çözümlenecektir.
18. Sığınak Yönetmeliği ve Sığınak Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
19. Atık Yönetimi Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.
20. İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
21. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
22. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
23. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır
24. Alan içinde planlanan tesis ÇED Yönetmeliği kapsamında kalması halinde kapasitesine göre müracaatı sağlanacak, kapsam dışında kalması halinde ise faaliyete başlanılmadan önce muafiyet talebinin e-çed sistemine kaydının yapılabilmesi için Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne müracaat edilecektir. ÇED Olumlu veya ÇED Muafiyet belgelerinin tapu sahibince ilgili idareye sunulması zorunludur.
25. 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 Haber Verilecektir.
26. DSİ 25. Bölge, 252. Şube Müdürlüğü'nün 11.08.2020 tarih 463051 sayılı yazı ekinde yer alan Tesis Yeri Tespit Raporu ve E-63683714-754-3979319 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır. Buna göre;
 - Dere alanın içerisinden geçiyorsa, dere boşluğu + işletme-bakım yolu ayrılacak, dere yatağı ve işletme-bakım yolu imar planlarına işlenerek, işletme-bakım yolunun pasif yeşil alan olarak terk işlemi yapılacaktır.
 - Dere yatağının parsel sınırlarından geçtiği durumlarda da dere yatağı şevinden itibaren, Kurum görüşümüzde belirtilen işletme-bakım yolu imar planlarına işlenecek, işletme-bakım yolunun (pasif yeşil alan) olarak terk işleminin yapılacaktır.
 - İşletme-bakım yolları (pasif yeşil alanlar), dere yatağının ıslah ve bakımlarının yapılması amacıyla kullanılacağından, genel trafiğe ve kullanıma açılmaz. Söz konusu alanlarda herhangi bir sabit veya seyyar tesis yapılamaz, çok yıllık bitki dikilemez.
 - Zaruret halinde, DSİ ekipleri tarafından makina ekipmanlarıyla dere yataklarına ulaşım, faaliyet sahibince sağlanacaktır.

- Dere yataklarının kesitleri daraltılamaz, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılamaz.
- Muhtemel taşkınlara karşı faaliyet sahibince gerekli tedbirler alınacaktır. Ayrıca söz konusu parsellerde topoğrafyaya bağlı olarak oluşan yamaç suları uygun şekilde mansaba iletilecektir. Dere yatakları üzerine geçiş yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde DSİ kurumundan ayrıca görüş alınacaktır.
- 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu genelgede belirtilen hususlara ve Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşu'ndan izin alınacaktır.
- Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacak ve artırılmış olsa dahi atık suların sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjının gerektiği durumda ayrıca DSİ kurumuna müracaatta bulunulacaktır.

27. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 23.02.2021 Tarihinde Onaylanan Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda Belirtilen Hususlara Uyulacak ve Uygulama Aşamasında Gerekli Önlemler Alınacaktır.

- Yamaç eğimini düşürmek amacı ve dolayısıyla kayma riskini ortadan kaldırmak için yamaç yüzeyini kademelendirilmelidir.
- Yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır. Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi “orta-yüksek ve çok yüksek” olarak bulunmuştur. Bu alanda yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı sonucu eğimin yüksek olduğu alanlarda bir yüzey akması ve açıkta bırakılan temellerde stabilite sorunlarına karşı önlemler alınmalıdır.
- Yapılaşma öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik özellikleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) parsel bazlı zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonucunda gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir. Yapı yükleri muhtemel mühendislik sorunların giderildiği sağlam seviyelere taşıtılmalıdır.

28. Teknik altyapı tesisleri ilgili kurumca aranan teknik standart ve şartlara uygun olarak faaliyet sahibince yapılacak, Valiliğin herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır.

29. Planlama alanında yangın esnasında acil durumlarda kullanılmak üzere su deposu yapılacaktır.

30. Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığından Turizm İşletmesi Belgesi alınması zorunludur. Alan turizm amacı dışında kullanılamaz.