



**ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ,
ALPAGUT KÖYÜ,
101 ADA 203 PARSEL
“SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE YETİŞTİRME TESİSİ” AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

..... Tarih ve Sayılı İl Genel
Meclisi Kararı ile onaylanan Çanakkale İli, Lapseki ilçesi, Alpagut
Köyü, 101 ada 203 parselde, 1/1000 ölçekli “Su Ürünleri Üretim
ve Yetiştirme Tesisi” amaçlı Uygulama İmar Planı Eki, Plan
Açıklama raporudur. Açıklama raporu 28 sayfadır.

2024

Cinnah Caddesi 22/16 Çankaya ANKARA
Tel: 0312.427 6605 Faks: 0312.427 6706
email: plantektasarim@gmail.com

İçindekiler

1	YERLEŞİMİN TANIMI	1
1.1	Amaç ve Kapsam	1
1.2	Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri.....	1
1.3	Konum	2
1.4	Ulaşım Ağındaki Konumu	3
1.5	Mülkiyet	4
1.6	Mekansal Yapı.....	4
1.6.1	İklim.....	4
1.6.2	Bitki Örtüsü.....	5
1.6.3	Topografik Yapı	5
1.7	Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Durumu.....	5
1.8	Deprem Durumu	8
1.9	Planlama Alanının Eşik Sentezi.....	9
2	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	9
2.1	T.C. Çanakkale Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün,	9
2.2	T.C. Çanakkale Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün,	10
2.3	T.C. Çanakkale Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün,	11
2.4	T.C. Çanakkale Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü'nün,	11
2.5	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün,	11
2.6	T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü, Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şefliğinin,	12
2.7	T.C. Çanakkale İl Özel İdaresi, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nün,	12
2.8	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 25. Bölge Müdürlüğü, 252. Şube Müdürlüğü'nün,	12
2.9	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün,	13
2.10	T.C. Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün,	14
2.11	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün,	14
2.12	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün,	14
2.13	T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün,	15
2.14	T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün,	16
2.15	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün,	17
2.16	T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün,	17
2.17	T.C. Çanakkale Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün,	17
2.18	T.C. Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün,	17
2.19	Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., Çanakkale İşletme Müdürlüğü'nün,	17
2.20	T.C. Çanakkale Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün,	17
2.21	T.C. Çanakkale Valiliği, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün,	18
2.22	T.C. Çanakkale Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün,	18
3	ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	18
3.1	Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	18
3.2	Balıkesir-Çanakkale İlleri 1/50.000 Ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	19
4	YASAL DAYANAK	20
5	PLANLAMA KARARLARI	21
6	PLAN NOTLARI	23

Harita 1. Planlama Alanın Ülkedeki Yeri.....	1
Harita 2. Planlama Alanının Bölgedeki Yeri.....	2
Harita 3. Planlama Alanının Konumu.....	3
Harita 4. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Konumu	3
Harita 5. Mülkiyet Durumu	4
Harita 6. Planlama Alanının Eğimi	5
Harita 7. Planlama Alanının Yerleşim Uygunluk Haritası.....	8
Harita 8. Deprem Durumu Haritası	8
Harita 9. Eşik Sentezi	9
Harita 10. 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	19
Harita 11. 1/50.000 Ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	20
Harita 12. Uygulama İmar Planı.....	22
Tablo 1. Planlama Alanının Bulunduğu İlçenin İklim verileri	4
Tablo 2. Arazi Kullanım Tablosu.....	22

1 YERLEŞİMİN TANIMI

1.1 Amaç ve Kapsam

İmar planı çalışmasının amacı; denizde, yaklaşık 1000 m. açıkta bulunan midye üretim tesisinde üretilen midyelerin işleme, arındırma, depolama ve paketlenmesi kapsamında tesis yapılabilecek düzenlemelerin yapılmasıdır.

1.2 Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Planlama alanının bulunduğu Çanakkale İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Gelibolu Yarımadası ile Biga Yarımadası üzerinde yer almaktadır. Hem Asya'da hem de Avrupa'da toprakları olan ikinci ilimizdir.

Karayolu, havayolu ve denizyolu ulaşım güzergahlarında yer alan Çanakkale İli, Balıkesir'e 200 km, İzmir ve İstanbul'a 315 km mesafede yer almaktadır.

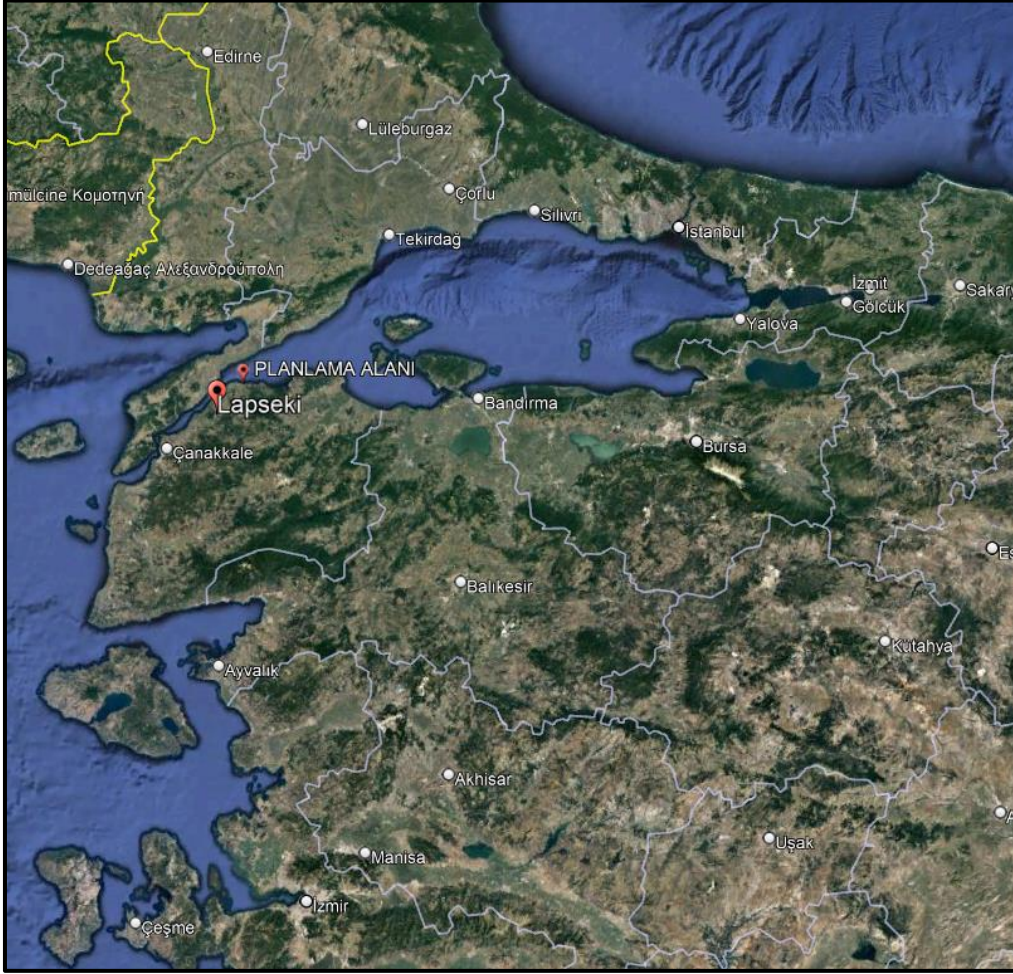
Harita 1. Planlama Alanın Ülkedeki Yeri



Kaynak: Google Earth verileriyle PLANTEK Tasarım tarafından oluşturulmuştur.

Lapseki İlçesi, Çanakkale ilinin Anadolu yakasında bulunmaktadır. Doğusunda Biga İlçesi, boğazın karşı kıyısında ise Gelibolu İlçesi yer almaktadır. Çanakkale İl merkezine yaklaşık 34 km mesafededir.

Harita 2. Planlama Alanının Bölgedeki Yeri



Kaynak: Google Earth verileriyle PLANTEK Tasarım tarafından oluşturulmuştur.

1.3 Konum

Planlama alanı; Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Alpagut Köyü sınırları içinde, yaklaşık 19.252 m² büyüklüğündeki 101 ada 203 parselin 9648 m² lik kısmını kapsamaktadır. Söz konusu alan H17B-12A-2A nolu paftasında, 4489691-4489784 yatay koordinatları ile 993925-994145 dikey koordinatları arasında yer almaktadır.

Çanakkale İl Merkezinin ve Lapseki İlçe Merkezinin kuzeydoğusunda bulunan plan konusu alan, Çanakkale Boğazının Marmara Denizi' ne açıldığı deniz sahasının sahil şeridinde yer almaktadır. Söz konusu alanın Kuzey sınırında Marmara Denizi, güney sınırında Karayolu, batı ve doğusunda ise boş alanlar bulunmaktadır.

Harita 3. Planlama Alanının Konumu

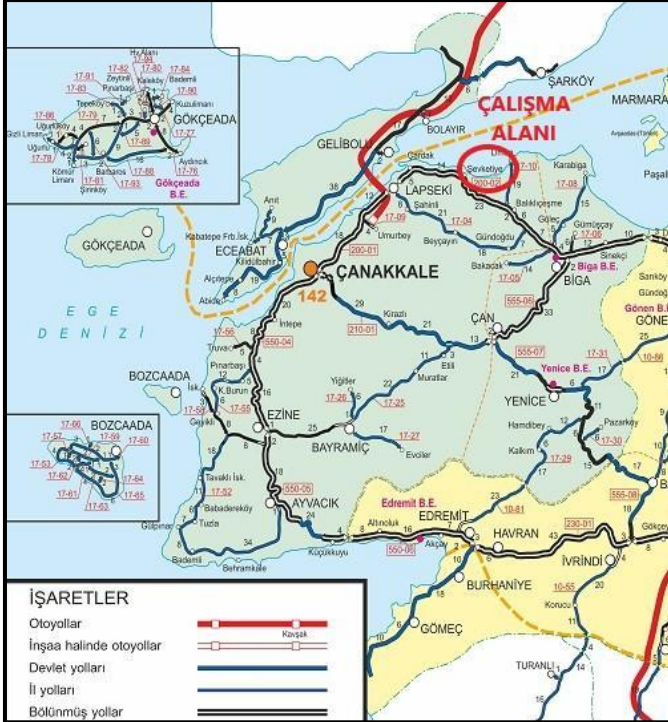


Kaynak: Google Earth verileriyle PLANTEK Tasarım tarafından oluşturulmuştur.

1.4 Ulaşım Ağındaki Konumu

Çanakkale-Bandırma Karayolunun(E-90) üzerinde bulunan planlama alanı, Çanakkale İl Merkezine 49,1 km, Lapseki İlçe Merkezine 14,9 km mesafede, Çanakkale havalimanına ise 48,9 km mesafede yer almaktadır.

Harita 4. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Konumu

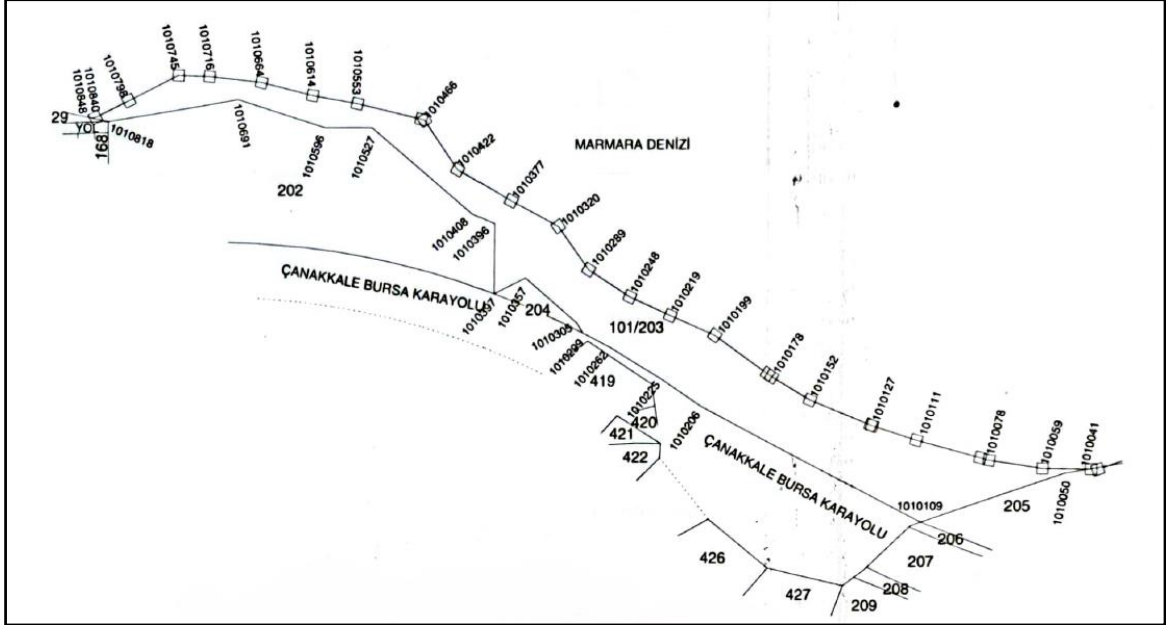


Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü Haritası

1.5 Mülkiyet

Planlamaya konu olan Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Alpagut Köyü'ndeki 101 ada 203 parsel, Hazine mülkiyetinde olup; Su Ürünleri Üretim Tesisi yapılması amacıyla Karla Mühendislik tarafından irtifak hakkı alınmıştır.

Harita 5. Mülkiyet Durumu



Kaynak: Çanakkale Kadastro Müdürlüğü

1.6 Mekansal Yapı

1.6.1 İklim

Çanakkale İlinde Akdeniz ve Karadeniz iklimlerinin geçiş iklimi hüküm sürmektedir. Turizm sezonunda iklim ılıman olup, deniz suyu sıcaklığı Temmuz ve Ağustos aylarında maksimum seviyeye çıkmaktadır. Günlük hava sıcaklıkları sezonda maksimum 35 °C ve minimum 25 °C olmaktadır. Yağmurlar genelde Sonbaharda biraz fazla, İlkbaharda ise daha azdır. Kışın en belirgin özelliği kuzeyden gelen sert rüzgârlardır. Yaz ve Sonbaharda bölgeye Akdeniz İklimi hâkim olur.

Tablo 1. Planlama Alanının Bulunduğu İlçenin İklim verileri

LAPSEKİ	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ölçüm Periyodu (1991 - 2021)												
Ortalama Sıcaklık (°C)	5.6	6.3	8.8	12.4	17.4	22.1	24.7	24.8	20.8	15.8	11.7	7.4
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	2.8	3.1	5	8	12.8	17.5	20.3	20.8	17.2	12.8	8.8	4.9
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	8.5	9.6	12.7	16.8	21.8	26.5	29.3	29.3	24.8	19.1	14.8	10.1
Yağış/Yağış (mm)	84	83	75	56	48	33	19	10	41	76	73	98
Nem (%)	79%	77%	73%	71%	68%	62%	58%	60%	65%	74%	78%	80%
Yağmurlu Günler	8	7	8	6	5	4	2	2	4	5	6	9
Güneşli Saatler	4.6	5.4	7.3	9.3	11	12	12	10.8	8.9	6.3	5.2	4.6

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü

1.6.2 Bitki Örtüsü

Lapseki İlçesi'nin doğusu, batısı ve güneyi ormanlık olup, koru, bozuk koru, baltalık ve bozuk batalıklardan oluşmaktadır. İlçenin kalan diğer alanları mera ve ekime elverişli arazi ile kaplıdır. Planlama alanı ise bitki örtüsü bulunmayan, taşlık arazi niteliğindedir.

1.6.3 Topografik Yapı

Alanın büyük bir kısmı %0-%8 arası hafif eğimli arazi yapısına sahip alanda eğim güney batı yönünde artarak %30' a kadar çıkmaktadır.

Harita 6. Planlama Alanının Eğimi



Kaynak: Büro Çalışması

1.7 Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Durumu

Jeosen Mühendislik tarafından hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 09.08.2023 tarihinde onaylanmıştır. Raporun sonuç ve öneriler bölümü özetle aşağıda verilmiştir.

- İnceleme alanı ile ilgili olarak tüm kurum ve kuruluşların daha önceki plana esas yerbilimsel etüt çalışmaları ve bu çalışmalarına göre yapılan incelemelerde "yapı ve yerleşimi için yasaklanmış bölge" ve/veya "afete maruz bölge" kararlarına rastlanılmamıştır. Çanakkale İl Afet Acil Durum Müdürlüğü'nün 21.11.2022 tarih ve 42150943-952.01.04.05-426393 sayılı görüşüne göre Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.
- İnceleme alanında gözlenen killi birimler yumuşak, katı kıvamda ve plastik nitelikte olarak sınıflandırılmıştır.
- İnceleme alanındaki şişme potansiyeli düşük, orta ve yüksek olarak saptanmıştır.

- İnceleme alanı AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete ile yürürlüğe giren yönetmeliğe göre Yerel Zemin Sınıfı göre ZD olarak saptanmıştır ve yönetmelikte geçen DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLAR hükümlerine aynen uyulmalıdır.
- İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda taşıma gücü ve oturma değeri hesaplanmış olup izin verilebilir sınırlar içinde kalmaktadır.
- 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.

Etüt alanı yerleşime uygunluk açısından:

Önlemler Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
 Önlemler Alanlar- 5 (ÖA-5) : Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb) Önlem Alınabilecek Alanlar olarak sınıflanmıştır.

Önlemler Alanlar-(ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının kıyı kesimindeki yer alan alanın topoğrafik eğimi % 20-30 arasında değişmektedir. Bu alanlarda yapılan arazi gözlemlerinde kaya düşmesi problemi gözlenmiş olup, bunun dışında akma, kayma, heyelan (kaya düşmesi hariç) vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Söz konusu sorunların mühendislik önlemleriyle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varılmış olup, inceleme alanı "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında (ÖA-2.1) simgesiyle gösterilmiştir.

- Parsel bazlı zemin etütlerinde uygun temel tipi, temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ve belirlenmelidir.
- Yüzey ve atık suları drenaj yöntemi ile yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Her türlü kazı öncesi çevredeki altyapı yolların, komşu ve kendi parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesaba katılarak, yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Önlemler Alanlar-(ÖA-5) : Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb) Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanının deniz kıyısında yer alması, deniz suyu ile etkileşim içinde oluşu, alüvyon zeminin oturma ve taşıma gücü değerlerinin ani değişmesi nedeniyle inceleme alanının denizde olan kısmı Önlemler Alanlar-5 (ÖA-5) : "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb) Önlem Alınabilecek Alanlar" olarak ayrılmıştır. Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında (ÖA-5) simgesiyle işaretlenmiştir.

Yapılaşmaya gidildiğinde şişme-oturma-taşıma gücü-sıvılaşma riski problemlerini önlemek amacıyla kazık ucu temellerinin Kirazlı Üyesine (Tmki) kadar indirilmesi bu problemleri ortadan kaldıracaktır.

İnceleme alanında yapılan jeolojik-jeoteknik etütler sonucu, söz konusu bu alanın yerleşime uygunluk değerlendirilmesi; Yüksek Yer Altı Su Seviyesine Deniz Suyu Girişimi vb Sorunlu Alanlar; önlem alınabilecek alanlar olarak değerlendirilmiş olup rapor eki yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5 simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda,

- Bu alanlardaki birimlerde yapılan laboratuvar ile arazi deneyleri sonucu elde edilen verilerle yağılan değerlendirme ve hesaplarda ilgili birimler heterojen özellikte olduğundan ve yanal-düşey yönde farklılık gösterdiğinden şişme ve oturma sorunlarıyla karşılabileceği görülmüştür. Zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekmesi halinde yapılacak zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Tektonik hareketler sonucunda deprem ve benzeri olaylara bağlı olarak oluşabilecek deniz suyunun yükselmesine ve dalga hareketlerine bağlı olarak gelişebilecek su baskınından kaynaklanabilecek yapı hasarlarının önlenmesi için koruyucu duvarların yapımı, drenaj sistemlerinin geliştirilmesi ve diğer su tutma yapılarının projelendirilmesi gerekmektedir.
- İnceleme alanının büyük bir kısmı deniz içerisinde bulunmaktadır. Denizdeki yapılar suyun magnezyum ve sülfat içerikli olması sebebiyle su ile temas ettiklerinde zarar görebilirler. Bu nedenle çelik, beton ve donatı vb. malzemelerin su ile temasına karşı zarar görmemeleri için gerekli önlemler alınmalıdır. Deniz suyunun betona etkisi göz önünde bulundurularak uygun çimento veya dolgu malzemesi kullanılmalıdır.
- Yapılacak yapılarda deniz dalgasının aşındırıcı etkisi göz önünde bulundurulmalıdır.
- Yapı temellerinin aynı litolojik jeolojik-jeoteknik özellikteki birimlere taşıttırılmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.
- Zemin etüt çalışmalarında sıvılaşma riskini giderecek uygun zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Yapı yükleri alüvyon birimin altında bulunan Kirazlı Üyesine (Tmki) ait birimlerin taşıma gücü problemi olmayan sağlam seviyelerine taşıttırılmalıdır.
- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Yapılacak kazılar öncesinde zemin uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü analizleri vb) ve sıvılaşma analizleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, jeolojik riskleri gideren uygun zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

Harita 7. Planlama Alanının Yerleşim Uygunluk Haritası

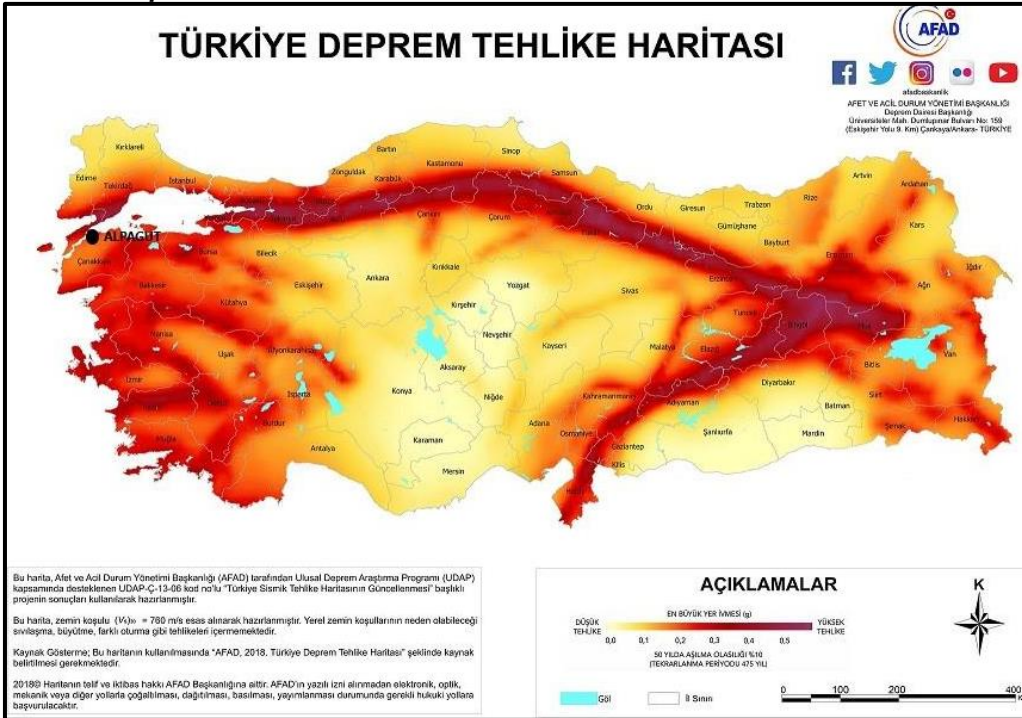


Kaynak: Jeolojik İnceleme Raporu verileri ve Büro Çalışması

1.8 Deprem Durumu

Çalışma alanı merkez olmak üzere kuzey ve kuzeydoğu yönlerinde diri faylar görülmekte ve Türkiye Deprem Bölgeleri haritalarında 1. Derecede tehlikeli kuşak içinde yer almaktadır.

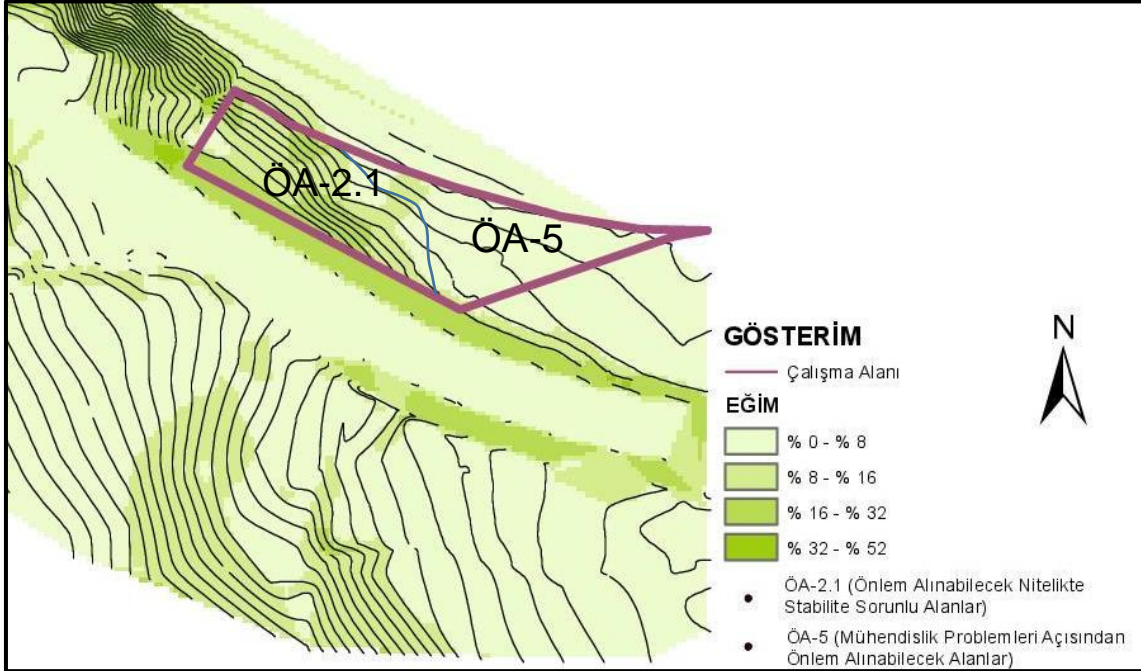
Harita 8. Deprem Durumu Haritası



Kaynak: Deprem Araştırma Dairesi

1.9 Planlama Alanının Eşik Sentezi

Harita 9. Eşik Sentezi



Kaynak: Büro Çalışması

2 KURUM GÖRÜŞLERİ

2.1 T.C. Çanakkale Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün,

04.12.2023 tarih ve E-30684734-230.04.02[230.04.02]-12249316 sayılı yazısında;

"Bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan etüt raporunun ve ilgili belgelerin "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu" kapsamında Valiliğimizce (İl Müdürlüğü) değerlendirilmesi sonucunda; söz konusu taşınmazın "Su Ürünleri Üretim Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı amacıyla tarım dışı olarak kullanma talebi uygun görülmüştür.

Verilen bu izin, 09/12/2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12 nci maddesinin (8) fıkrası gereği, izin tarihinden itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

Söz konusu taşınmazın amacı dışında kullanıldığı tespit edilmesi durumunda verilen izin iptal edileceğinden dolayı yapının amacı dışında kullanılmak istenmesi durumunda tekrar kurum görüşümüzün alınması, Ayrıca Tarım Arazilerinin Korunma Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgenin 9/15. maddesindeki hüküm gereği; verilen izinlerin plana ve ruhsata bağlandığı tarihten itibaren, idareniz tarafından bu durumun bir ay içerisinde İl Müdürlüğümüze bildirilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim" görüşü belirtilmektedir.

2.2 T.C. Çanakkale Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün,

03.11.2023 tarih ve E-55207420-611.01-7840254 sayılı yazısında;

“İlgi yazı ve ekleri bilgi ve belgelere göre yapılan inceleme sonucunda aşağıdaki hususlar tespit edilmiş olup, ilgili Şube Müdürlüklerinin görüşlerinin ayrı ayrı değerlendirilerek işlem yapılması gerekmektedir.” görüşü belirtilmektedir. İlgili Şube Müdürlüklerinden;

Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü,

“Bahsi geçen projede “Su Ürünleri Üretim ve Yetiştirme Tesisi” amaçlı Kültür Balıkçılığı projeleri dışında kalan su ürünleri yetiştiriciliği projeleri (kabuklu, yumuşakça ve eklembacaklılar vb.) 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Yönetmeliği’nin Ek-2 Listesi 56. Maddesi kapsamında yer almakta olup; Proje Tanıtım Dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğümüze başvuruda bulunulması gerekmektedir.” şeklinde görüş bildirmekle birlikte aşağıda yer alan “7971693” sayılı yazıda bahsi geçen projenin Ek-2 listesinde yer almadığı belirtilmektedir.

Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü,

“İlgi yazı ve ekleri doğrultusunda İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; söz konusu Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Alpagut Köyü, 101 ada, 203 parselin; 2863 sayılı yasanın tabiat varlıklarına yönelik hükümleri doğrultusunda herhangi bir “Doğal Sit Alanı’nda” ve “Korunan Alan’da” kalmamakta olduğu hususu tespit edilmiş olup; bu bağlamda Şube Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.” şeklinde görüş bildirmiştir.

İmar Ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü,

“Söz konusu talebin Bakanlığımızca onaylanan “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan hükümlerinin “4.41. Su Ürünleri Üretim Alanları: T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı’nın koordinasyonunda oluşturulan komisyonca, su ürünlerini üretmek ve yetiştirmek için 2872 sayılı “Çevre Kanunu” ve bu kanun uyarınca çıkartılan mevzuatta belirtilen alanlar dışında, belirlenen/belirlenecek olan sahalarıdır.’ hükmü ile “8.31. Su Üretim Alanları” başlığı altında yer alan “8.31.1 Bu planda gösterimi yapılmamakla birlikte su ürünleri üretim alanlarının 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri uyarınca yapılacak yer seçimlerinde, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması ve bu planda kullanım kararı belirlenmiş alanlara (turizm alanları, yerleşme alanları, kıyı yapıları, korunan alanlar vb.) olası olumsuz etkilerinin önlenmesi için mesafe, akıntı hızı, akıntı yönü, derinlik vb. kriterlerin göz önünde bulundurulması esastır. Bu alanlara ilişkin koordinatlar ve onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. 8.31.2 Bu alanlarda, 1380 sayılı “Su Ürünleri Kanunu”, 3621 sayılı “Kıyı Kanunu”, 2872 sayılı “Çevre Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri ile yürürlükteki diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.’ hükmü ile alınacak tüm kurum/kuruluş görüşleri ile birlikte meri mevzuat kapsamında ilgili idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Çanakkale Milli Emlak Müdürlüğü,

“Söz konusu taşınmazlar Hazine adına kayıtlı olmadığından Müdürlüğümüzce yapılacak işlem bulunmamaktadır.” şeklinde görüş bildirmiştir ancak 11.03.2024 tarih ve E-70011763-611.01-8971326 sayılı yazı ile görüş güncellenmiştir.

2.3 T.C. Çanakkale Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün,

16.11.2023 tarih ve E-55207420-611.02-7971693 sayılı yazısında;

"Bahsi geçen projede "Su Ürünleri Üretimine Yönelik Lojistik, Depolama ve Sosyal Tesis" 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Çevresel Etki Değerlendirme'nin Ek-1 ve Ek-2 listelerinde yer almadığından kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir." görüşü belirtilmektedir.

2.4 T.C. Çanakkale Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü'nün,

11.03.2024 tarih ve E-70011763-611.01-8971326 sayılı yazısında;

"İlimiz, Lapseki İlçesi, Alpagut Köyü sınırları içerisinde bulunan Hazineye ait ve Karla Mühendislik ve Sanayi ve Tic. Ltd. Şti. adına irtifak hakkı ön izinli 101 ada 203 parselin 6.948 m2'lik kısmı üzerinde "su ürünleri üretim ve yetiştirme tesisi" yapılabilmesi için imar planı hazırlanmasında sakınca bulunmamakta olup, plan yapıldıktan sonra incelenmek üzere Müdürlüğümüze gönderilmesini arz ederim." görüşü belirtilmektedir.

2.5 T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün,

19.02.2024 tarih ve E-74270722-305.02-8795661 sayılı yazısında;

"Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 13. maddesinde kıyıda onaylı uygulama imar planına göre ve çevre kirliliğinin önlenmesine ilişkin tüm önlemler alınmak koşulu ile yapılabilecek yapı ve tesisler belirtilmiş; bu maddenin (b) bendinde de faaliyetlerinin özelliği gereği kıyıdan başka yerde yapılmaları mümkün olmayan yapı ve tesisler arasında "su ürünlerini üretim ve yetiştirme tesisleri" de sayılmıştır. Öte yandan "Sahil Şeridinde Planlama" hükümlerini belirleyen Yönetmeliğin 17. Maddesinde sahil şeritlerinde uygulama imar planı yapılıp onaylanmadan uygulamaya geçilemeyeceği, sahil şeritlerinin birinci bölümünü içeren uygulama imar planlarında Yönetmeliğin 13. maddesinde belirlenen yapı ve tesislerin yer alabileceği; sahil şeritlerinin ikinci bölümünde yapılacak planların ise bu Yönetmeliğin 13. ve 14. maddesinde sayılan yapı ve tesisleri de kapsayacak şekilde düzenlenebileceği hüküm altına alınmıştır.

İlgi yazı eki imar planı taslağı ve plan açıklama raporu incelendiğinde; yapılmak istenilen tesisin kıyı kenar çizgisinin kara tarafında ve kıyı kenar çizgisinden itibaren kara tarafında ilk 100 metre içerisinde kaldığı anlaşılmış olup kıyı kenar çizgisinin kara tarafında yapılacak imar planları ilgili idarenin sorumluluğundadır.

Bununla birlikte anılan taşınmazın Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) "Tarım Arazisi"nde kaldığı anlaşılmış olup ÇDP Plan Hükümleri'nin "8.31. SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM ALANLARI" başlığı altında "8.31.1 BU PLANDA GÖSTERİMİ YAPILMAMAKLA BİRLİKTE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM ALANLARININ 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYARINCA YAPILACAK YER SEÇİMLERİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI VE BU PLANLA KULLANIM KARARI BELİRLENMİŞ ALANLARA (TURİZM ALANLARI, YERLEŞME ALANLARI, KIYI YAPILARI, KORUNAN ALANLAR VB.) OLASI OLUMSUZ ETKİLERİNİN ÖNLENMESİ İÇİN MESAFE, AKINTI HIZI, AKINTI YÖNÜ, DERİNLİK VB. KRİTERLERİN GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMASI ESASTIR. BU ALANLARA İLİŞKİN KOORDİNATLAR VE

ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA, VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. 8.31.2 BU ALANLARDA, 1380 SAYILI "SU ÜRÜNLERİ KANUNU", 3621 SAYILI " KIYI KANUNU", 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE YÜRÜRLÜKTEKİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR." hükümleri yer almaktadır.

Bu kapsamda talebe konu imar planlarına ilişkin iş ve işlemlerin; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili Yönetmeliği hükümleri ile ÇDP'nin "8.31. Su Ürünleri Üretim Alanları" başlığı altında yer alan hükümlere uyulması kaydıyla çevre düzeni planında değişikliğe gerek olmaksızın ilgili idaresince yürütülebileceği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." görüşü belirtilmektedir.

2.6 T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü, Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şefliğinin,

06.11.2023 tarih ve E-93676109-622.02-9918045 sayılı yazısında;

"...Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Alpagut Köyü 101 ada 203 parsel nolu taşınmaz orman sayılmayan yerlerdendir." görüşü belirtilmektedir.

2.7 T.C. Çanakkale İl Özel İdaresi, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğünün,

19.10.2023 tarih ve E-42623539-170.99-69892 sayılı yazısında;

"...Çanakkale İli, Lapseki İlçesi Alpagut Köyü, 101 ada 203 parselde "Su Ürünleri Üretim ve Yetiştirme Tesisi" ile ilgili müdürlüğümüz tarafından 5686 Sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Soğal Mineralli Sular Kanunu gereğince verilen Jeotermal Kaynaklar İşletme Ruhsatı ve Arama Ruhsatı; 3213 sayılı Maden Kanunu gereğince İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilen Maden İşletme Ruhsatı bulunmamaktadır." görüşü belirtilmektedir.

2.8 T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 25. Bölge Müdürlüğü, 252. Şube Müdürlüğünün,

07.11.2023 tarih ve E-63683714-754-4002626 sayılı yazısında;

"...Yapılan incelemede, Kurumuza 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.

Alpagut Köyü, 101 ada 203 parsel parsel numaralı taşınmazlar herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almamaktadır.

Ancak, söz konusu taşınmazda, aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin tarafınızca 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 kirlenmesi önlenmelidir.

Söz konusu parselde tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin tarafınızca alınması gerekmektedir. Söz konusu taşınmaz 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 taşınmaz 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, bahse konu taşınmazda, belirtilen amaçla Uygulama İmar planı yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” görüşü belirtilmektedir.

2.9 T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün,

26.10.2023 tarih ve E-49369556-168.99-4349602 sayılı yazısında;

19.03.2021 tarih ve E.1237388 sayılı yazısı ile verilen görüşün geçerli olduğu belirtilmiştir. İlgili yazıda;

“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 taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı ifade edilmiştir. Ancak belirtilen alanda 2863 sayılı Yasanın 4.maddesi kapsamında, ileride yapılacak

uygulamalarda herhangi bir 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 Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Alpagut Köyünde bulunan, mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı, 101 ada, 203 parsel hakkında sanayi amaçlı (Su Ürünleri Üretim Tesisi) irtifak hakkının kurulmasında 2863 sayılı yasa kapsamında sakınca bulunmamaktadır.” görüşü belirtilmektedir.

2.10 T.C. Çanakkale Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün,

25.10.2023 tarih ve E63270896-045.99-4348684 sayılı yazısında;

“İlgi yazıyla İlimiz, Lapseki İlçesi, Alpagut Köyü sınırları içerisinde, Karla Müh. San. ve Tic. Ltd. Şti. tasarrufu altında bulunan 101 ada 203 parselin 6948 m²'lik kısmında "Su Ürünleri Üretim ve Yetiştirme Tesisi" yapılmasına ilişkin Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir. Söz konusu talebe ilişkin ilgi yazı ve ekleri ilişikte gönderilmektedir.” görüşü belirtilmektedir. Ekte iletilen raporda:

“İşletme sahası olarak kullanılacak alanın Alpagut Köyü sınırları dahilinde, anayol bitişiği kıyı şeridinde yer aldığı, Alpagut Köyü yerleşim alanına yaklaşık 3 km mesafede olduğu, malzeme depolama, midye paketlenmesi, arındırma havuzu olarak kullanılacak alanın denize girişi olmayan ve yüzme alanı olarak ilan edilen yer olmadığı tespit edilmiştir.

Kullanılacak alana yakın herhangi bir sit alanının, tarihi eserin ve turistik tesisin bulunmadığı, Görüş istenen sahanın koruma statüsü olan alanların (su altı arkeolojik alanı gibi) içinde kalıp kalmadığının Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünce değerlendirilmesi gerektiği,

Yapılması planlanan alanın 500 m'ye kadar yakınında başka kafes, turizm tesisi ve yerleşim yeri bulunmadığı,

Proje dosyasında ve yerinde yapılan incelemeler sonucu alternatif turizm türleri üzerinde görüntü kirliliği ve olumsuzluk yaratmadığı kanaatine varılmış olup, turizm açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı mütalaa edilmektedir.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

2.11 T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün,

04.12.2023 tarih ve E20054479-250-8076340 sayılı yazısında;

“...Söz konusu proje alanında herhangi bir doğal sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak söz konusu alan Çanakkale ili, Lapseki ilçesi kıyı alanları potansiyel doğal sit alanı sınırları içerisinde kalmakta olup, tescile ilişkin idari süreç devam etmektedir.” görüşü belirtilmektedir.

2.12 T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün,

11.01.2024 tarih ve E-61484789-045.99[045.99]-4363309 sayılı yazısında;

“Talep konusu alan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezi sınırları içerisinde kalmamakta olup

söz konusu alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır. Ancak Çanakkale İli kıyıları 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca turizm yatırımlarının geliştirilmesi ve yönlendirilmesi çalışmaları kapsamında gelecekte yürütülmesi muhtemel turizm faaliyetlerine etkileri göz önünde bulundurulduğunda söz konusu talep Genel Müdürlüğümüzce uygun görülmemektedir.” görüşü belirtilmektedir.

Ancak söz konusu parsel kıyı kenar çizgisi ile karayolu arasında, sahil şeridinin birinci bölümünde (İlk 50 m. içinde) yer almaktadır. Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine göre kamu kullanımına ayrılan sahil şeridinin birinci bölümünde yalnızca Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımlanan rekreatif amaçlı kullanımlar ile “...iskele, liman, barınak, yaşama yeri, dolfen, şamandıra, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhanesi, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları”, “...tersane, gemi söküm yeri, tekne imal yeri, **su ürünlerini üretim ve yetiştirme tesisleri**, denize iniş rampaları, yat limanı, kruvaziyer liman, balıkçı barınağı ve çekek yeri, Sahil Güvenlik Komutanlığı bağlısı gemi/bot karakolları ve destek birimleri” yapıları yer alabilir. Yönetmeliğe göre sahil şeridinin ikinci bölümünde ise günübirlik turizm tesisleri yapılabilir. Karayolunun sınırlandığı planlama alanında, kıyı kenar çizgisi ile karayolu arasındaki en geniş mesafe yaklaşık 70 metredir. Dolayısıyla Karayolundan 25 m. çekme mesafesi düşünüldüğünde söz konusu parselde günübirlik turizm tesisi bile yapılması mümkün değildir.

Diğer yandan kıyıya yaklaşık 715 m cephesi olan 19.252 m² büyüklüğündeki parselin büyük bir kısmı planlama çalışmasına dahil edilmemiş, yaklaşık 503 metrelik kısmı kıyı geçişini kapatmayacak şekilde halkın kullanımına açık durumda bırakılmıştır.

Bunlara ek olarak Balıkesir-Çanakkale Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında balıkçılıkla birlikte su ürünleri üretiminin geliştirilmesi ekonomik hedef olarak belirlenmiştir.

2.13 T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün,

15.12.2023 tarih ve E.33337095-175.09 / 1396448 sayılı yazısında;

“İlgili kesime ait kamulaştırma planı ekte gönderilmektedir.

2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 17. ve 18. maddelerine dayanılarak çıkarılan ve halen yürürlükte bulunan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin Belediye Sınırları Dışında Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler bölümünde 17.maddede belirtildiği üzere bölünmüş yolların kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına olan mesafesinin en az 200m olması ve 18.maddede belirtildiği üzere kavşak mesafesi boyunca görüşün açık olması, 26.maddede belirtildiği üzere parseldeki yapıların ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25m ve konut amaçlı yapıların en az 5m uzaklıkta bulunması, 21.maddede belirtildiği üzere parselin yolumuza olan cephe genişliğinin en az 30m olması ve EK-2 proje örneğine uygun tesis bağlantısı yapılması, zemin kotunun yol kotundan yüksek olmaması ve geçiş yolunun karayolu hendeğinin eksenine kadar yoldan parselde doğru %2 iniş eğimli olması, yol hendeğine isabet edecek kısımlarına hendek taban kotuna uymak şartıyla gelebilecek suyu tahliye edecek kapasitede en az 1x1 metre ebadında menfez yapılması, teknik açıdan 1x1 metre ebadında menfez yapılmasının uygun olmadığı

yerlerde ise idarece uygun görülecek bir sanat yapısının yapılması ve geçiş yolları genişliğince izgara konulması gerekmektedir.

Yapılan incelemelerde parsel ile karayolu arasında 15-20 metreye ulaşan kot farkı bulunduğu, parselin karayoluna olan cephesinin bir kısmında istinat duvarı bulunduğu tespit edilmiş olup yukarıda anılan yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla bahse konu parselde "Su Ürünleri Üretim ve Yetiştirme Tesis" yapılması için İmar Planı hazırlanmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.

Ancak, Kuruluşumuza ait karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan tesisler hakkındaki yönetmelikte bahsedilen kurulmak istenen tesise ait belgeler ile İdaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaaata başlatılmaması gerekir. Bu yazı geçiş yolu izin belgesi yönünden geçerli değildir. Geçiş yolu izin belgesi hakkında uygun görüş alınabilmesi için;

- 1) Kurulmak istenen tesis yerinin imar planı yapıldıktan sonra 200 metre ilerisini ve 200 metre gerisini gösteren, İl Özel İdaresi yetkililerince onaylı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı,
- 2) Kurulmak istenen tesis yerinin 1/200 ölçekli tesisin arazi üzerindeki konumunu, giriş-çıkış yollarını mesafeleri ile birlikte gösteren, tesisin bünyesindeki yapıların karayolu sınır çizgisine mesafelerini gösteren, teknik elemanlarca hazırlanmış ve imzalanmış 4 adet vaziyet planı ile birlikte yer sahibi tarafından müracaat edildiği takdirde Bölge Müdürlüğümüz tarafından tekrar değerlendirilecektir." görüşü belirtilmektedir.

2.14 T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğünün,

19.03.2024 tarih ve E.33337095-175.09 / 1487856 sayılı yazısında;

"İlgi yazınız ile 200-02 K.K. No.lu Devlet Yolunun 14+000 km'sinde Çanakkale İli, Lapseki ilçesi, Alpagut Mahallesi sınırlarında tapunun I O I ada 203 no.lu parselinde yapılmak istenen "Su Ürünleri Üretim ve Yetiştirme Tesisinin" Geçiş Yolu İzin Belgesi almaya uygun olup olmadığı hususunda Kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Bahse konu parselde "Su Ürünleri Üretim ve Yetiştirme Tesis" amaçlı imar planı hazırlanması hususunda 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. maddelerine dayanılarak çıkarılan ve halen yürürlükte bulunan, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerince yapılan değerlendirmeye ilgili Kurum görüşümüz 15/12/2023 tarih ve I 396448 sayılı yazımızla bildirilmiştir.

Yazınız ekinde gönderilen taslak imar planı üzerinde yapılan incelemelerde yapı çekme mesafesinin 25 metre olduğu anlaşılmaktadır. 15/12/2023 tarih ve 1396448 sayılı yazımızda belirtilen şartlara uyulması kaydıyla bahse konu taslak imar planının uygulanmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.

Parselde yapılmak istenen "Su Ürünleri Üretim ve Yetiştirme Tesisinin" Geçiş Yolu İzin Belgesi almaya uygun olup olmadığı hususunda değerlendirme yapılabilmesi için,

- 1) Kurulmak istenen tesis yerinin imar planı yapıldıktan sonra 200 metre ilerisini ve 200 metre gerisini gösteren, İl Özel İdaresi yetkililerince onaylı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı,
- 2) Kurulmak istenen tesis yerinin 1/200 ölçekli tesisin arazi üzerindeki konumunu, giriş-çıkış yollarını mesafeleri ile birlikte gösteren, tesisin bünyesindeki yapıların karayolu sınır çizgisine mesafelerini gösteren, teknik elemanlarca hazırlanmış ve imzalanmış 4 adet vaziyet planı ile birlikte parsel sahibince Bölge Müdürlüğümüze müracaat edilmesi gerekmektedir." görüşü belirtilmektedir.

2.15 T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Güney Marmara İşletme Müdürlüğünün,

06.11.2023 tarih ve 68948186-754-E.2825764/37871 sayılı yazısında;

“Bahse konu alanda doğal gaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu tesisin yapılması Kuruluşumuzca uygun görülmektedir.” görüşü belirtilmektedir.

2.16 T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğünün,

20.10.2023 tarih ve E-57688532-045.01[045.01]-2107293 sayılı yazısında;

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

2.17 T.C. Çanakkale Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğünün,

07.11.2023 tarih ve E-60592000-129-228740453 sayılı yazısında;

“Bahsi geçen yerin yerleşim yeri dışında olduğu görülmüş olup, Su Ürünleri Üretim ve Yetiştirme Tesisi yapmak amacıyla İmar Planı yapılmasında kurumumuz açısından bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.” görüşü belirtilmektedir.

2.18 T.C. Çanakkale İl Özel İdaresi, Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğünün,

31.10.2023 tarih ve E-82764459-000-70910 sayılı yazısında;

“Söz konusu parselin; Kurumumuz köy yol ağına cephesi bulunmadığından, Müdürlüğümüzce herhangi bir işlem yapılmamaktadır.” görüşü belirtilmektedir.

2.19 Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., Çanakkale İşletme Müdürlüğünün,

30.10.2023 tarih ve 25508 sayılı yazısında;

“Yapılan incelemeler neticesinde; 101 ada 203 parsel içerisinde işletmesi şirketimize ait alt ve üst yapımız olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu parsel üzerinde “Su ürünleri üretim ve yetiştirme tesisi” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında şirketimiz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” görüşü belirtilmektedir.

2.20 T.C. Çanakkale Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün,

13.07.2023 tarih ve E-42150943-952.01.04.04-622157 sayılı yazısında;

“...Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Alpagut Köyü 101 ada 203 parsel numaralı taşınmaza ait kurumumuz arşivinde yapılan incelemede, 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanununun 2. Maddesi uyarınca alınmış “Afete Maruz Bölge” kararı bulunmadığı tespit edilmiştir.” görüşü belirtilmektedir.

2.21 T.C. Çanakkale Valiliği, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün,

29.01.2024 tarih ve E-59519045-754-5473575 sayılı yazısında;

“Söz konusu alanda ilan edilmiş ya da çalışmaları devam eden Endüstri Bölgesi, Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Sitesi bulunmadığından mer’i mevzuata uyulması koşulu ile 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı çalışması yapılmasında Kurumumuz faaliyetleri açısından sakınca bulunmamaktadır.” görüşü belirtilmektedir.

2.22 T.C. Çanakkale Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün,

04.09.2024 tarih ve E-33229751-140.99-15687549 sayılı yazısında;

“...Lapseki İlçesi, Alpagut Köyü, 101 ada 203 parselde Karla Mühendislik ve Sanayi ve Tic. Ltd. Şti. tarafından kurulması planlanan Su Ürünleri Üretim ve Yetiştirme Tesisi için Su Ürünleri Yetiştiriciliği Yönetmeliğinin "Yetiştiricilik Tesisinin Kuruluşu, İzin, Onay ve Proje İşlemleri" başlıklı 6. Maddesi gereği tesis yer seçimine ilişkin uygun izinlerinin bulunup bulunmadığı konusunda Şube Müdürlüğümüzden tarafınıza bilgi verilmesi istenmektedir.

Adı geçen şirketin Lapseki İlçesi, Alpagut Mevkii, 200.000 m 'lik deniz 2 alanında karamidyeye (Akdeniz midyesi) yetiştiriciliğine ilişkin müdürlüğümüze yaptığı müracaat sonrasında, kurum ve kuruluşlardan aldığı izinler ile birlikte hazırladığı projesi 30.12.2020 tarihinde Bakanlığımızca onaylanmış, söz konusu deniz sahasının girişimciye kiralanması ile birlikte üretim faaliyeti ruhsatlandırılmıştır. Ancak, bahse konu şirketin 101 ada 203 parselde bulunan kara alanı için herhangi bir su ürünleri üretim ve yetiştirme tesisi kurulumu için izin başvurusu bulunmamaktadır.” görüşü belirtilmektedir.

3 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

3.1 Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çalışma alanı küçük bir alan olduğu için Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Karayolu ile kıyı çizgisi içinde kalmaktadır.

Çevre Düzeni Planında, planlama bölgesi içerisinde balıkçılıkla birlikte su ürünleri üretiminin geliştirilmesi istihdamı artırıcı ve sürekli kılabilecek ekonomik bir hedef olarak belirlenmiştir. Söz konusu planda Su Ürünleri Üretim Alanları ile ilgili;

“8.31.1 Bu planda gösterimi yapılmamakla birlikte su ürünleri üretim alanlarınının 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca yapılacak yer seçimlerinde, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması ve bu planla kullanım kararı belirlenmiş alanlara (turizm alanları, yerleşme alanları, kıyı yapıları, korunan alanlar vb.) olası olumsuz etkilerinin önlenmesi için mesafe, akıntı hızı, akıntı yönü, derinlik vb. kriterlerin göz önünde bulundurulması esastır. Bu alanlara ilişkin koordinatlar ve onaylanan planlar sayısal ortamda, veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir.

8.31.2 Bu alanlarda, 1380 sayılı “Su Ürünleri Kanunu”, 3621 sayılı “ Kıyı Kanunu”, 2872 sayılı “Çevre Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri ile yürürlükteki diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.”

hükümleri yer almaktadır.

Harita 10. 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Kaynak: Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

3.2 Balıkesir-Çanakkale İlleri 1/50.000 Ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı

Planlama alanı, Balıkesir-Çanakkale İlleri 1/50.000 Ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planında karayolu ve kıyı çizgisi arasında, “Kentsel Olmayan Alanlar” kullanımında yer almaktadır. Ancak söz konusu planın hükümlerinde “Çalışma ve Etkileşim Alanı içerisinde kalan ve kıyı geri sahasında, plan paftası üzerinde Kentsel Alanlar, Kentsel Olmayan Alanlar lejantıyla gösterilmiş alanlar şematiktir. Mekânsal mevcut durumu ya da gelişme kararlarını içermez.” denilmektedir.

Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre Bütünleşik Kıyı Alanları Planı, mekânsal planlama kademelenmesinde yer almayan, kıyı ve etkileşim alanına özgü stratejik yaklaşımla hazırlanan ve imar planlarını yönlendiren plan olarak tanımlanmıştır.

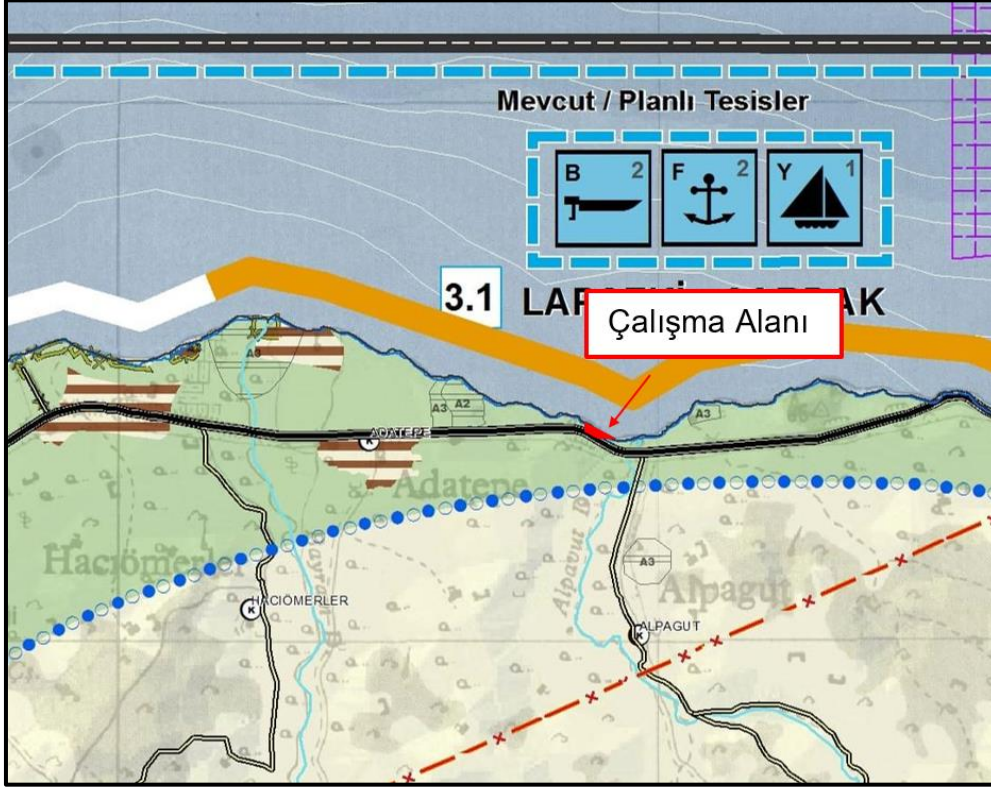
Söz konusu planda su ürünleri tesisleri ve yetiştiriciliğine ilişkin;

“6.2.35. Denizlerde su ürünleri yetiştiriciliği yapılacak alanlar ile birlikte bu alanlara lojistik hizmet veren kıyı bölgesinde yer alacak tesisler, Tarım ve Orman Bakanlığınca oluşturulacak ve Bakanlığımız Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün de yer alacağı Komisyon marifetiyle bu planın planlama ilkeleri, hedefleri, kararları ve hükümleri çerçevesinde belirlenir.”

hükmü yer almaktadır.

Ancak Su Ürünleri Kanunu 5. maddesine göre Hazine ve DSİ mülkiyetinde olan yerler için komisyon kurulmasına gerek olmadığı belirtilmiştir. Planlamaya konu irtifak hakkı alınan alan Hazine mülkiyetinde olduğu için yer seçim komisyonuna gerek kalmamıştır.

Harita 11. 1/50.000 Ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı



Kaynak: Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

4 YASAL DAYANAK

Planlama konusu alan Kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50 m. lik sahil şeridi içinde kalmaktadır. Ancak İmar planıyla önerilen kullanım kararı "Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" in 12. ve 13. Maddelerine uygun niteliktedir.

Madde 12- Kıyılarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapıp onaylanmadan uygulama ve yapılanmaya geçilemez. Kıyıda gerektiğinde ilgili kuruluşların görüşleri de alınarak sadece Kanunun 6 ncı maddesi ve bu Yönetmeliğin **13 üncü maddesindeki** yapı ve tesislerin inşası amacıyla, imar planı yapılabilir.

Madde 13- Kıyıda onaylı uygulama imar planlarına göre ve çevre kirliliğinin önlenmesine ilişkin tüm önlemler alınmak koşulu ile aşağıdaki yapı ve tesislere yapılabilir:

- (Değişik:RG-24/10/2020-31284) Kıyının kamu yararına kullanımına ve kıyıyı korumak amacıyla yönelik altyapı ve tesisler: İskele, liman, barınak, yanaşma yeri, dolfen, şamandıra, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhanesi, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları.

b) (Değişik:RG-24/10/2020-31284) Faaliyetlerinin özelliği gereği kıyıdan başka yerde yapılması mümkün olmayan yapı ve tesisler: Tersane, gemi söküm yeri, tekne imal yeri, su

ürünlerini üretim ve yetiştirme tesisleri, denize iniş rampaları, yat limanı, kruvaziyer liman, balıkçı barınağı ve çekek yeri, Sahil Güvenlik Komutanlığı bağlısı gemi/bot karakolları ve destek birimleri.

Yine aynı yönetmeliğin tanımlar başlığı altında 4. Maddesinde;

“Su Ürünlerini Üretim ve Yetiştirme Tesisi: Su ürünleri kaynaklarının ekonomik olarak kullanımı ve üretiminin artırılması amacıyla deniz ve iç sularda, deniz, göl yüzeyi ile karada, kuluçkahaneli ve kuluçkahanesiz oluşuna göre alan büyüklüğü değişen üretim ve yetiştirme faaliyeti gösteren ve soğuk hava deposu, paketleme ünitesi, yem ve malzeme deposu gibi karada ihtiyaç duydukları alt ve üst yapılara sahip kıyı yapılarıdır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Dolayısıyla İmar planı, mekânsal planlama kademesinde yer almasa da stratejik öneme sahip 1/50.000 ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı hükümleri dikkate alınarak ve yukarıda değinilen Yönetmelik Maddeleri ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

5 PLANLAMA KARARLARI

Su Ürünleri Kanunu 5. maddesine göre su ürünleri üretim yerleri 3 bilirkişiden oluşan bir heyet ile belirlenir ancak aynı maddede Hazine ve DSİ mülkiyetinde olan yerler için bu hükmün uygulanmayacağı belirtilmiştir. Planlamaya konu irtifak hakkı alınan alan Hazine mülkiyetinde olduğu için yer seçim komisyonuna gerek kalmamıştır.

Söz konusu alan, şirketin deniz kısmındaki faaliyetlerine en yakın noktada bulunduğu ve turizm alanı olarak kullanıma uygun olmadığı için planlama alanı olarak seçilmiştir.

İmar planında, kıyıya yaklaşık 715 m cephesi olan 19.252 m² büyüklüğündeki 101 ada 203 parselin yalnızca gereksinimleri karşılayabilecek yaklaşık 212 metrelik kıyı cephesinde ve 6.948 m² lik kısmında planlama çalışması yapılmış, yaklaşık 503 metrelik kıyı cephesi kamu kullanımına açık durumda bırakılmıştır.

Planda 6.948 m² büyüklüğündeki alan, “Su Ürünleri Üretim ve Yetiştirme Tesisi” olarak tanımlanmakla birlikte bu alanda, plan hükümlerinde de belirtildiği gibi, ÇED Olumlu Raporu alınmadan üretim ve yetiştirme faaliyetlerine ilişkin yapı yapılmayacak; yalnızca su ürünlerine yönelik lojistik, depolama, paketleme ünitesi, soğuk hava deposu, yem ve malzeme deposu vb. yapılar yer alacaktır.

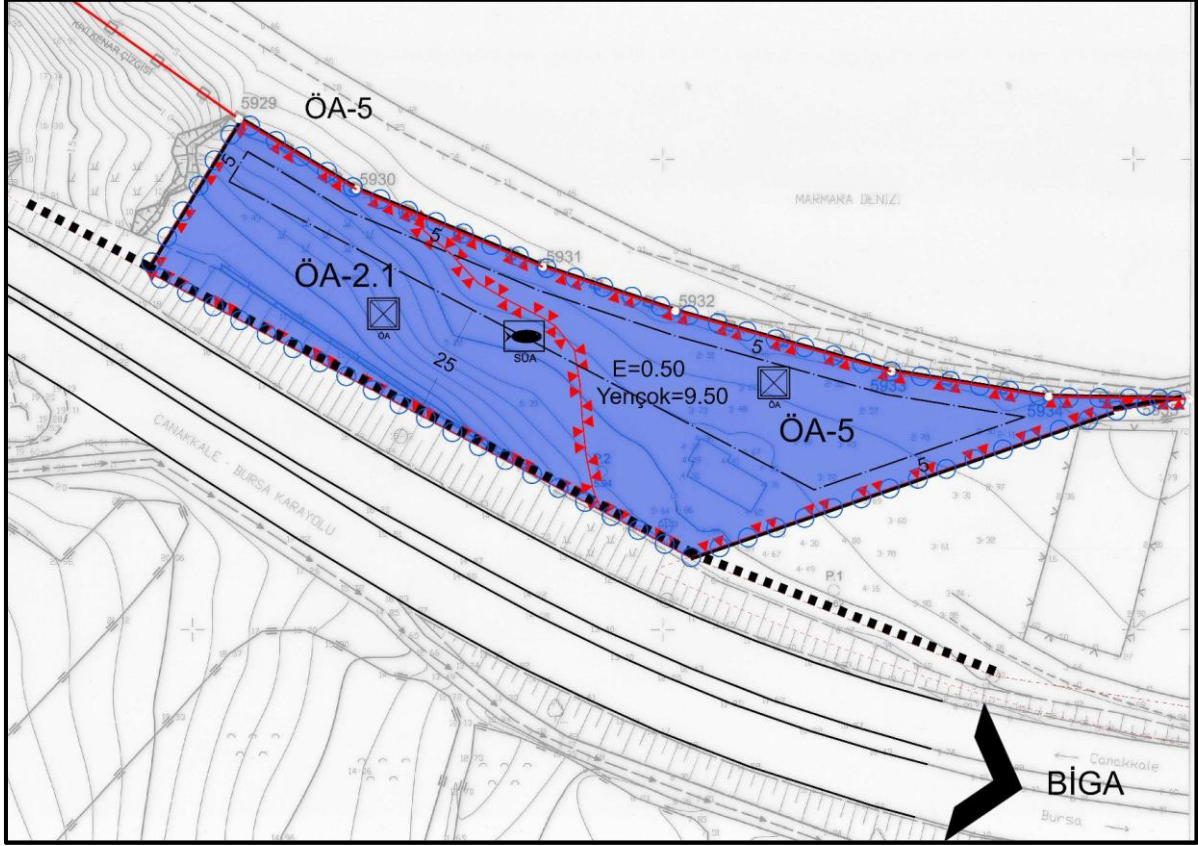
“Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” nin 5. Maddesinde “Mekânsal planların hazırlanmasında, bu Yönetmelikte belirtilen mekânsal kullanımlara ilişkin tanımlar ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki tanımlarda belirtilen açıklayıcı hükümlere uyulur.” hükmü yer almaktadır. Dolayısıyla planlama konusu alanda su ürünleri üretimi ve yetiştiriciliği yapılmayacak olmasıyla birlikte tanımdaki su ürünlerine yönelik diğer kullanımları içerdiği için söz konusu alan, yönetmelik gereği “Su Ürünleri Üretim ve Yetiştirme Tesisi” olarak tanımlanmıştır.

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 1396448 sayılı yazısının ekinde yer alan Karayolu Kamulaştırma Sınırı plana işlenmiş, Karayolundan cephe alan kısımda adakenarı çizgisi korunan cephe çizgisi ile gösterilmiştir.

Yapılaşma koşulları: Emsal=0.50, $Y_{en\check{c}ok}$ = 9.50 m. olarak belirlenmiştir.

Yapı yaklaşma mesafeleri; Karayolundan 25 m., diğer yönlerden 5 m. olacak şekilde önerilmiştir.

Harita 12. Uygulama İmar Planı



Tablo 2. Arazi Kullanım Tablosu

Tapu Alanı	19.252 m ²
Planlama Alanı	6.948 m ²
Su Ürünleri Üretim ve Yetiştirme Tesisi Alanı	6.948 m ²
İnşaat Alanı	3.474 m ²

Planlamaya konu H17B-12A-2A paftasına ilişkin halihazır harita, T.C. Çanakkale İl Özel İdaresi, İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü tarafından 08.11.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Sonuç olarak; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; Mekânsal planlar yapım yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hüküm ve yönetmelikleri ile şehircilik ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

6 PLAN NOTLARI

1. İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BALIKESİR- ÇANAĞKALE PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ ÖNCELİKLİ OLARAK GEÇERLİDİR. BU PLANA AYKIRI UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KESİNLEŞMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
5. İNŞAAT AŞAMASINDA, ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 09.08.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN “İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU” NUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR. BUNA GÖRE:
 - PARSEL BAZLI ZEMİN ETÜTLERİNDE UYGUN TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENEREK YAPI YÜKLERİNİN TAŞITIRILACAĞI SEVİYELERE AİT MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ VE BELİRLENMELİDİR.
 - YÜZEY VE ATIK SULARI DRENAJ YÖNTEMİ İLE YÜZEYDEN UZAKLAŞTIRILMALIDIR.
 - HER TÜRLÜ KAZI ÖNCESİ ÇEVREDEKİ ALTYAPI YOLLARIN, KOMŞU VE KENDİ PARSEL GÜVENLİĞİ SAĞLANMALIDIR.
 - YAPILACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE DIŞ YÜKLER DE HESABA KATILARAK, YAMAÇ BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI, STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
 - BU ALANLARDAKİ BİRİMLERDE YAPILAN LABORATUVAR İLE ARAZİ DENEYLERİ SONUCU ELDE EDİLEN VERİLERLE YAPILAN DEĞERLENDİRME VE HESAPLARDA İLGİLİ BİRİMLER HETEROJEN ÖZELLİKTE OLDUĞUNDAN VE YANAL-DÜŞEY YÖNDE FARKLILIK GÖSTERDİĞİNDEN ŞİŞME VE OTURMA SORUNLARIYLA KARŞILAŞABİLECEĞİ GÖRÜLMÜŞTÜR. ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA AYRINTILI ÇALIŞMALAR YAPILARAK GEREKMEŞİ HALİNDE YAPILACAK ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
 - TEKTONİK HAREKETLER SONUCUNDA DEPREM VE BENZERİ OLAYLARA BAĞLI OLARAK OLUŞABİLECEK DENİZ SUYUNUN YÜKSELMESİNE VE DALGA HAREKETLERİNE BAĞLI OLARAK GELİŞEBİLECEK SU BASKININDAN KAYNAKLANABİLECEK YAPI HASARLARININ ÖNLENEBİLMESİ İÇİN KORUYUCU DUVARLARIN YAPIMI, DRENAJ SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ VE DİĞER SU TUTMA YAPILARININ PROJELENDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
 - İNCELEME ALANININ BÜYÜK BİR KISMI DENİZ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR. DENİZDEKİ YAPILAR SUYUN MAGNEZYUM VE SÜLFAT İÇERİKLİ OLMASI SEBEBİYLE SU İLE TEMAS ETTİKLERİNDE ZARAR

GÖREBİLİRLER. BU NEDENLE ÇELİK, BETON VE DONATI VB. MALZEMELERİN SU İLE TEMASINA KARŞI ZARAR GÖRMEMELERİ İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR. DENİZ SUYUNUN BETONA ETKİSİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK UYGUN ÇİMENTO VEYA DOLGU MALZEMESİ KULLANILMALIDIR.

- YAPILACAK YAPILARDA DENİZ DALGASININ AŞINDIRICI ETKİSİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMALIDIR.
 - YAPI TEMELLERİNİN AYNI LİTOLOJİK JEOLojİK-JEOTEKNİK ÖZELLİKTEKİ BİRİMLERE TAŞITTIRILMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLERE OTURMASI GEREKEN TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELENDİRMEYE GİDİLMELİDİR.
 - ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA SIVILAŞMA RİSKİNİ GİDERECEK UYGUN ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
 - YAPI YÜKLERİ ALÜVYON BİRİMİN ALTINDA BULUNAN KIRAZLI ÜYESİNE (TMKİ) AİT BİRİMLERİN TAŞIMA GÜCÜ PROBLEMİ OLMAYAN SAĞLAM SEVİYELERİNE TAŞITTIRILMALIDIR.
 - YÜZEY, YERALTI VE ATIK SULARIN YAPI TEMELLERİNE ULAŞMASINI ENGELLEYECEK DRENAJ SİSTEMLERİNİN UYGULANMASI GEREKMEKTEDİR.
 - YAPILACAK KAZILAR ÖNCESİNDE ZEMİN UYGUN İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR.
 - YOL, ALTYAPI VE KOMŞU PARSEL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMİ YAPILMAMALIDIR.
 - İNCELEME ALANINDA TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ İLE YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ ANALİZLERİ VB) VE SIVILAŞMA ANALİZLERİ PROJEYE ESAS ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ, JEOLojİK RİSKLERİ GİDEREN UYGUN ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
6. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE, “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 7. RUHSAT AŞAMASINDA KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINACAKTIR.
 8. “1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU” VE “3621 SAYILI KIYI KANUNU İLE KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 9. “2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 10. “OTOPARK YÖNETMELİĞİ”, “SİĞINAK YÖNETMELİĞİ” VE “İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 11. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI ÖNCELİKLE KENDİ FONKSİYON ALANI İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

12. İNŞAAT AŞAMASINDA, DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 07.11.2023 TARİH VE E-63683714-754-4002626 SAYILI YAZISINDAKİ ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR. BUNA GÖRE;
- AŞIRI YAĞIŞLARDA OLUŞABİLECEK ÇEVRE, YÜZEY VE YAMAÇLARDAN GELECEK SULARIN DRENAJYLA İLGİLİ TÜM TEDBİRLER ALINACAKTIR.
 - TOPOĞRAFYAYA BAĞLI OLARAK OLUŞAN YAMAÇ SULARININ UYGUN ŞEKİLDE MANSAP ŞARTI SAĞLANMALIDIR.
 - SU İHTİYACININ YER ALTI SUYUNDAN SAĞLANMAK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI YASA UYARINCA DSİ'DEN İZİN ALINACAKTIR.
 - ARITILMIŞ DAHI OLSA ATIK SULARIN, SULAMA, DRENAJ TAHLİYE KANALLARI VEYA ISLAH EDİLMİŞ DERE YATAKLARINA DEŞARJI GEREKTİĞİ DURUMDA DSİ'YE MÜRACAATTA BULUNULACAKTIR.
 - "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ", "YERALTI SULARI HAKKINDAKİ KANUN", "YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDA TEBLİĞ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
13. PLANLAMA ALANININ ÇEVRESİNDE YAPILAN TARIMSAL FAALİYETLERE VE TAŞINMAZIN ÇEVRESİNDE BULUNAN TARIM ARAZİLERİNE ZARAR VERİLMEMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLER FAALİYET SAHİBİ TARAFINDAN ALINACAKTIR.
14. PLANLAMA ALANININ AMACI DIŞINDA KULLANILMAYACAĞINA DAİR TAPU KÜTÜĞÜNE ŞERH KOYULACAKTIR.
15. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (YOL, KANALİZASYON, SU, ELEKTRİK VB.) İLGİLİ KURUMCA ARANAN TEKNİK STANDART VE ŞARTLARA GÖRE FAALİYET SAHİBİNCE YAPILACAK, VALİLİĞİN HERHANGİ BİR YÜKÜMLÜLÜĞÜ OLMAYACAKTIR.
16. SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE YETİŞTİRME TESİSİ ALANINDA; T.C. ÇANAKKALE VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16.11.2023 TARİH VE E-55207420-611.02-7971693 ESAS SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN SU ÜRÜNLERİ YETİŞTİRİCİLİĞİNE YÖNELİK LOJİSTİK, ÇALIŞAN PERSONELİN SOSYAL İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI, AĞLARIN BAKIM VE ONARIM VB İŞLEMLERİN KARA ALANINDA YAPILMASI AMACINA HİZMET EDECEK YAPILAR YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU ALAN BELİRTİLEN AMAÇ DIŞINDA BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ.
17. SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE YETİŞTİRME TESİSİ ALANINDA EMSAL=0.50 YENÇOK=9.50 METRE OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA İKİ YAPI ARASINDA 6 METRE MESAFE BIRAKILACAKTIR.
18. EMSAL HESAPLARI NET ALAN ÜZERİNDEN YAPILACAK OLUP, YOL VB. ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEYEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
19. PLANLAMA SAHASI İÇİNDEKİ YOLLARIN TAMAMI FAALİYET SAHİBİ TARAFINDAN AÇILMADAN İMAR DURUMU VE RUHSAT DÜZENLENEMEZ.
20. İLERİDE YAPILACAK ÇALIŞMALARDA HERHANGİ BİR TAŞINIR TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALAR İVEDİLİKLE DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLERİNE BİLGİ VERİLECEKTİR.