

**ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
ARSLANCA MAHALLESİ,
1430 ADA 2, 3, 7, 8, 9, 10 NOLU PARSELLER
REZERV YAPI ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



ÖZGÜN KENT İMAR İNŞAAT VE TİCARET LTD. őTİ.

ANKARA 2023

İÇİNDEKİLER

1.	PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
2.	MÜLKİYET DURUMU.....	4
3.	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	5
4.	MERİ İMAR DURUMU	6
5.	İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	7
6.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	7
7.	PLANLAMA KARARLARI	8

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

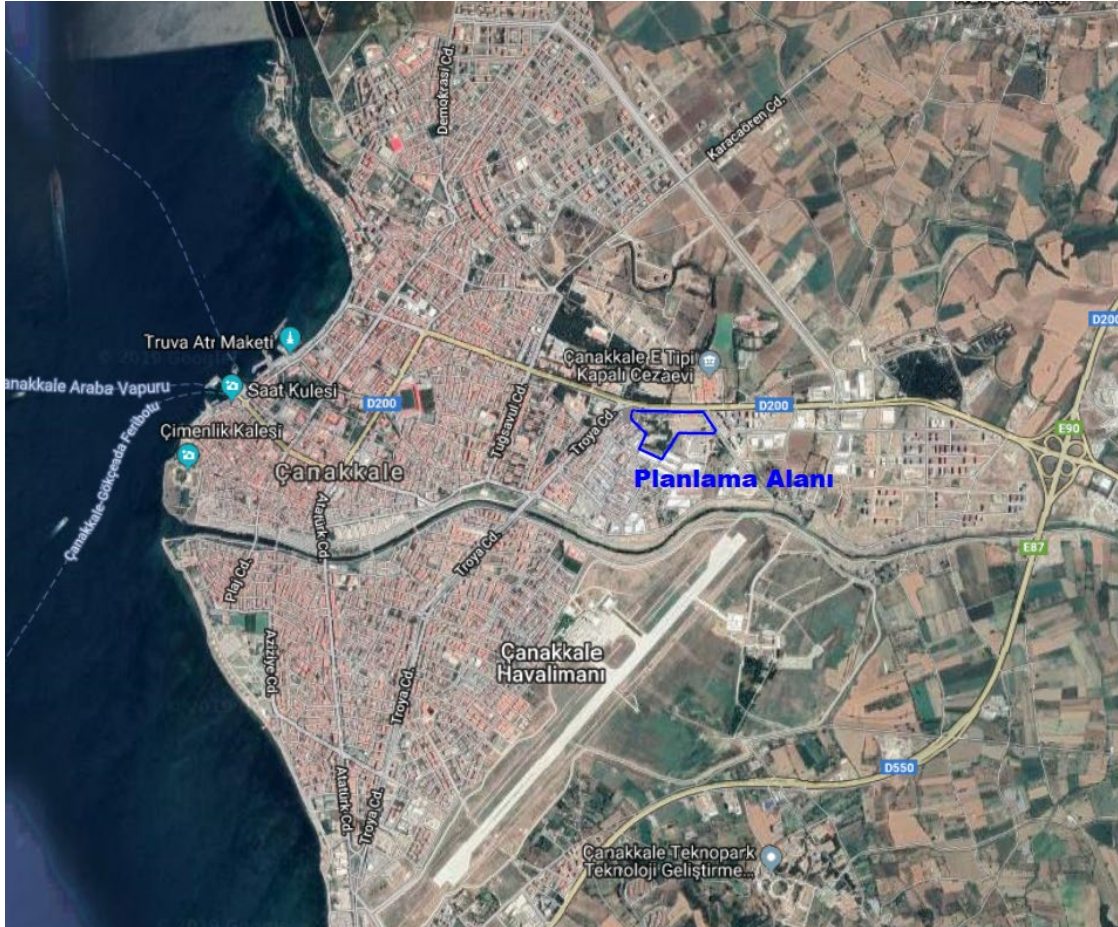
Plan değişikliğine konu alan; Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Arslanca Mahallesi, 1430 ada, 2, 3, 7, 8, 9 ve 10 nolu parselleri içine alan yaklaşık 5,8 hektar alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan Çanakkale yerleşik alanının doğusunda ve kent merkezine yaklaşık 1500 metre mesafede, D200 yolu üzerinde ve güneyinde, Çanakkale Sanayi Sitesi içerisinde konumlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanın güney ve güneydoğusunda Küçük Sanayi sitesi, Kuzeyinde D200 Karayolu ve Çanakkale E Tipi Cezaevi, doğusunda ise ticaret alanları bulunmaktadır.

Haritalar 1 : Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri



Haritalar 2 : Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği kapsamındaki Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Arslanca Mahallesi, 1430 ada, 2, 7, 8, 9 ve 10 nolu parsellerin tamamı ve 3 nolu parselin plan alanına dahil olan kısmı ile toplamı 57793 m² tapu alanına sahip olup, 2, 7, 8, 9, 10 Nolu parseller Sınırlı Sorumlu Çanakkale Sümerkent Konut Yapı Kooperatifi ve 3 Nolu parsel ise Belediye mülkiyetindedir.

KADASTRO ALAN TABLOSU	
ADA/PARSEL	ALAN (M2)
1430/2	37447
1430/3	3181
1430/7	8567
1430/8	5052
1430/9	1916
1430/10	1630
TOPLAM	57793

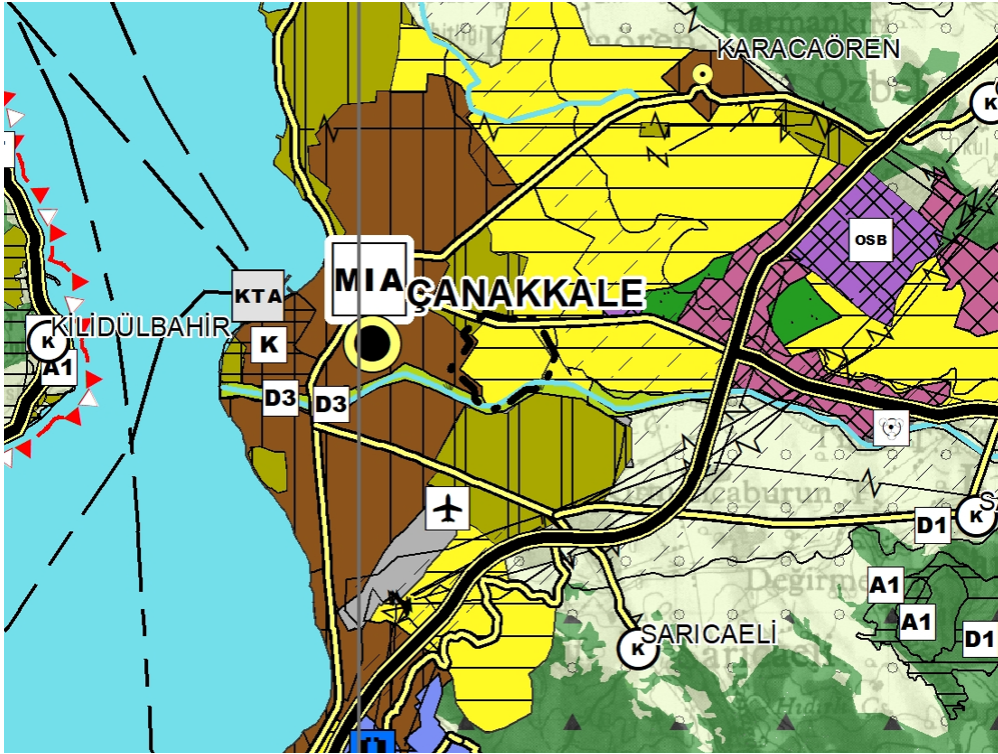
Haritalar 3 : Planlama Alanındaki Parsellerin Konumu



3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Plan değişikliği kapsamındaki Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Arslanca Mahallesi, 1430 ada, 2, 3, 7, 8, 9 ve 10 nolu parsellerin bulunduğu alan T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 17.06.2021 tarihinde onaylanan “Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” içinde, “Kentsel Gelişme Alanı” olarak tanımlanmıştır.

Haritalar 4 : Planlama Alanının “Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” içindeki Yeri



Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Gelişme Alanlarına ilişkin aşağıdaki plan hükümleri tanımlanmıştır.

4. TANIMLAR

4.8. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: BU PLANIN HEDEF YILINA İLİŞKİN NÜFUS KABULLERİ İLE İLKE VE STRATEJİLERİNE GÖRE BELİRLENEN KENTSEL YERLEŞİM AMAÇLI KULLANIM ALANLARIDIR.

8. ÖZEL HÜKÜMLER

8.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI:

8.1.2. Bu Planda Kentsel Yerleşme Alanı Olarak Gösterilmiş Olsun Ya Da Olmasın, Bağlı Bulundukları Kentsel Yerleşme Merkezlerinden Kopuk Biçimde Konumlanan, Belediye Sınırları İçine Alınarak Mahalleye Dönüşmüş/Dönüşecek Kırsal Yerleşme Alanlarında; Çevre Düzeni Planında Önerilmiş Gelişme Alanı Varsa Bu Alan Sınırları Dikkate Alınarak, Gelişme Alanı Belirlenmemiş Yerleşim Birimlerinde İse Varsa Daha Önce Belirlenmiş Yerleşik Alanı Ve Civarına İlişkin Sınırlar Da Dikkate Alınarak,

Yerleşmenin Kendi İhtiyacı Kadar Alanın Alt Ölçekli Planları Hazırlanacaktır. Alt Ölçekli Planlarda, Yerleşmenin Sahip Olduğu Geleneksel Doku ve Yapılaşma Özellikleri ile Çevresindeki Alanın Doğal Özelliklerinin Planlama Aşamasında Dikkate Alınması ve Koruma Kararlarına Dönüştürülmesi Zorunludur.

4. MERİ İMAR DURUMU

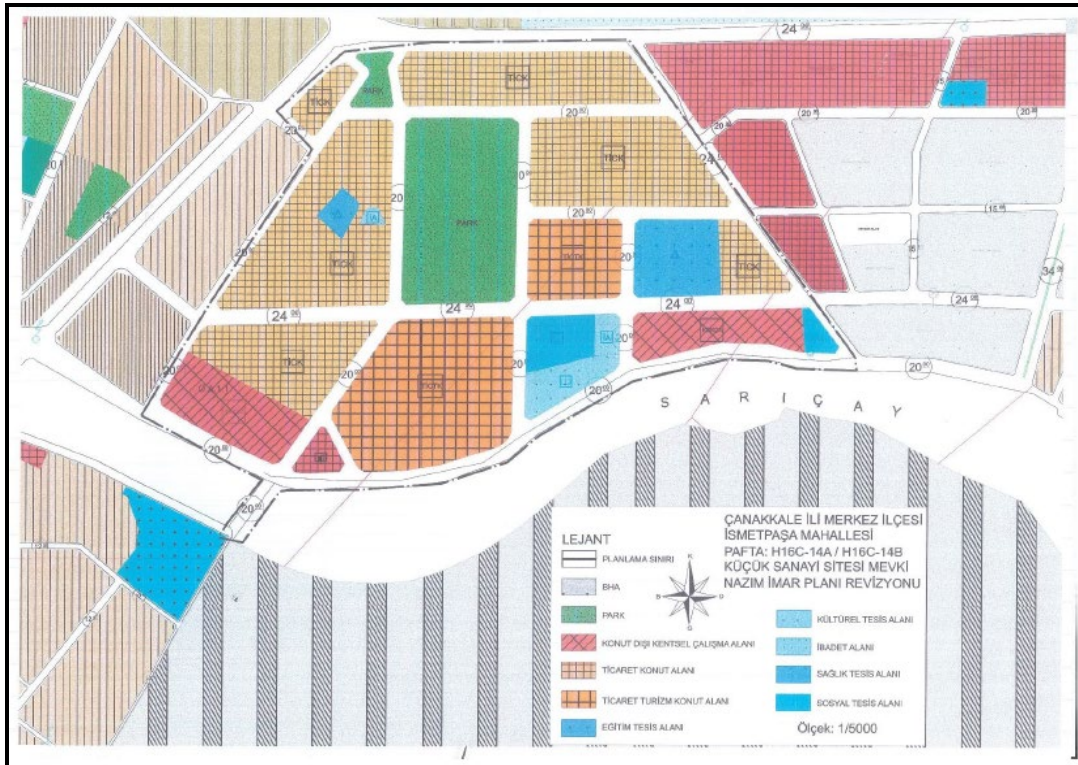
Planlama Alanının yer aldığı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Çanakkale Belediye Meclisinin 01/03/2018 tarih ve 2018/47 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu Nazım İmar Planı Revizyonunun onayına ilişkin Çanakkale Belediye Meclisinin 01/03/2018 tarih ve 2018/47 sayılı kararının iptaline yönelik, Çanakkale İdare Mahkemesince Esas No:2019/229 sayı ile **yürütmenin durdurulmasına** karar verilmiştir. Karar No:2019/1355 sayı ile dava konusu işlemin **iptaline** karar verilmiş ve plan iptal edilmiştir.

Planlama Alanının yer aldığı diğer 1/5000 ölçekli İsmetpaşa (Arslanca) Mahallesi, H16C14A/H16C14B pafta, NİP-17265932 PİN numaralı Küçük Sanayi Sitesi Mevkii Nazım İmar Planı Revizyonu, Çanakkale Belediye Meclisinin 03/02/2022 tarih ve 2022/33 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Nazım İmar Planı Revizyonunun onayına ilişkin Çanakkale Belediye Meclisinin 03/02/2022 tarih ve 2022/33 sayılı kararının iptaline yönelik, Çanakkale 2. İdare Mahkemesince 02.06.2023 tarihinde Esas No:2022/329 sayı ile **yürütmenin durdurulmasına** karar verilmiştir. Çanakkale 2. İdare Mahkemesi'nin 28.09.2023 tarihinde Karar No:2023/725 sayı ile Dava konusu işlemin **iptaline** karar verilmiş ve plan iptal edilmiştir.

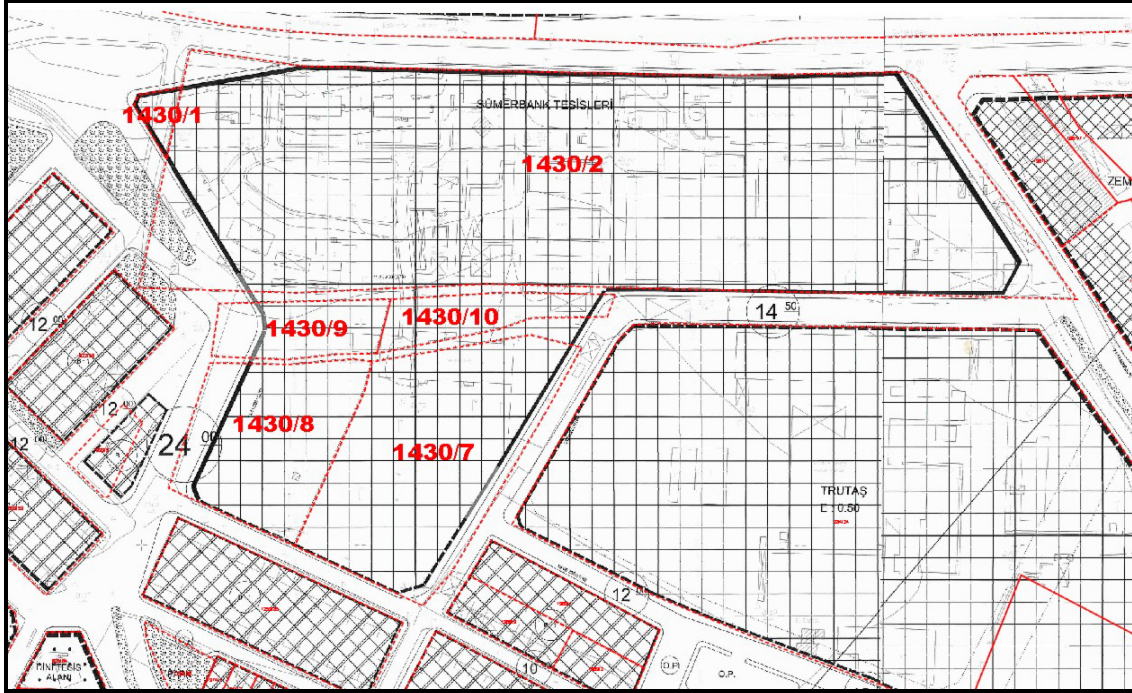
Haritalar 5 : Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Mahkemece İptal edilen)



Planlama Alanının yer aldığı 1/1000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planı ise Çanakkale Belediye Meclisinin 03/10/2007 tarih ve 2007/196 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu edilen alan “Sanayi Alanı” arazi kullanımına tabi olup, yapılaşma koşulları TAKS=0,40, KAKS=0,80 olarak tanımlanmıştır.

Haritalar 6 : Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



5. İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama Alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 22.11.2013 tarihinde onaylanana Çanakkale Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu içinde, Önemli Alanlar -1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar olarak belirlenmiştir.

6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Arslanca Mahallesi, 1430 ada, 2, 3, 7, 8, 9 ve 10 nolu parsellerin bulunduğu alanda T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 17.06.2021 tarihinde onaylanan “Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği” yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların bulunduğu alan, bu plan değişikliği ile “Kentsel Gelişme Alanı” olarak tanımlanmış ve Çanakkale İdare Mahkemesinin Esas No:2019/229 sayı ve Karar No:2019/1355 sayılı – üst ölçekli planlara uyumsuzluk - kapsamındaki plan iptal kararının gerekçesi ortadan kalkmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile S.S. Çanakkale Sümerkent Konut Yapı Kooperatifi arasında 24/10/2023 tarihinde 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca 6 taşınmazın geliştirilmesine ilişkin protokol imzalanmıştır.

Planlama Alanında riskli yapı bulunan 1430 ada, 2 nolu parselin de içinde olduğu 1430 ada, 2, 3, 7, 8, 9, 10 nolu parsellerin bulunduğu alan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlık Makamının 20.10.2023 tarih ve 7725503 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "**Rezerv Yapı Alanı**" olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliği kapsamındaki alanda bulunan riskli yapılar yıkılmış olup, bundan sonraki süreçte "**Rezerv Yapı Alanı**" ilan edilen Arslanca Mahallesi, 1430 ada, 2, 3, 7, 8, 9 ve 10 nolu parselleri kapsayan alanda "**6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun**" kapsamında planlama vb. ilgili iş ve işlemlerin tesis edilmesi, Çanakkale İdare Mahkemesinin Esas No:2022/329 sayı ve Karar No:2023/725 sayılı plan iptal kararının gerekçelerinin ortadan kaldırılması planlanmaktadır.

Plan değişikliği kapsamındaki taşınmazların da içinde bulunduğu meri Nazım İmar Planının iptal edilmesi, mülkiyeti Sümerkent Konut Yapı Kooperatifine ait olan alanın planlama sürecinin uzaması, kooperatif hissedarlarını mağdur etmektedir.

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Arslanca Mahallesi, 1430 ada, 2, 3, 7, 8, 9 ve 10 nolu parsellerin bulunduğu alan iptal edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Karma Kullanım (Ticaret + Konut) Alanı" ve meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise "Sanayi Alanı" kullanımlarında kalmakta olup, ölçekler arasında uyumsuzluk bulunmaktadır.

Planlama mevzuatı gereği planların kademeli birlikteliğinin sağlanması, imar planlarının (nazım ve uygulama imar planı) üst ölçekli planlarla uyumlu hale getirilmesi kapsamında 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında değişiklik yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

7. PLANLAMA KARARLARI

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Arslanca Mahallesi, 1430 ada, 2, 3, 7, 8, 9 ve 10 nolu parselleri kapsayan alan yaklaşık 5,8 hektarlık alanda yapılan düzenleme ile Ticaret + Konut, Park, Kreş, Gündüz Bakımevi ve yol kullanımları tanımlanmıştır.

Ticaret + Konut Alanı yapılaşma koşulları yakın çevresindeki yapılaşma koşulları ile uyumlu olacak şekilde E=2.00 ve Yençok=8 Kat olarak olup, minumum parsel büyüklüğü 2000 m², yapı yaklaşma mesafeleri yollara bakan cephelerde 10 metre, park ve sosyal tesise bakan cephede ise 5 metre olarak belirlenmiştir.

Ticaret + Konut Karma kullanım alanında toplam inşaat alanının maksimum %70'i konut olarak kullanılacaktır. Kişi başına konut kullanımı 40 m² kabul edilerek, planlama alanında yaşayacak nüfusun 1598 kişi olacağı öngörülmektedir.

Alan Adı	Alan (m ²)	Emsal	İnşaat Alanı (M ²) (%70 KONUT)	Nüfus (kişi)	m ² /kişi	oran (%)
TİCARET+KONUT ALANI	45,649.00	2.00	63908.6	1598	40.00	78.99
PARK ALANI	5,635.00	-	-		3.47	9.75
KREŞ ALANI	2,000.00	-	-		1.23	3.46
YOL	4,509.00	-	-		2.78	7.80
Toplam	57,793.00	-	63908.6	1598	47.48	100.00

Planlama alanında Faydalı Alanlar olarak ifade edeceğimiz, Ticaret + Konut Karma Kullanım Alanından oluşan alanlar 45649,0 m² olup, planlama alanının %78,99'unu oluşturmaktadır.

Planlama alanında Düzenleme Ortaklık Payından elde edilen, Park Alanı, Sosyal Tesis (Kreş) Alanı ve yollardan oluşan alanlar ise 12144,0 m² olup, planlama alanının % 21,01'ini oluşturmaktadır.

Alan Kullanımı	Alan (m ²)	Oran (%)
Faydalı Alanlar	45649.00	78.99
DOP (Düzenleme Ortaklık Payı)	12144.00	21.01
Toplam	57793.00	100.00

Yoğunluklar

Planlama alanı toplam 5,78 hektar olup, bu alanda yaşayacağı öngörülen toplam nüfus 1598 kişidir. Planlama alanındaki brüt yoğunluk $1598/5,78=276,47$ kişi/hektar olarak hesaplanmış olup, hata payı ile birlikte brüt yoğunluk yaklaşık 275 kişi/hektar olarak öngörülmektedir.

	Nüfus	Alan (ha.)	Yoğunluk (kişi/ha.)	Öngörülen Yoğunluk (kişi/ha.)
Planlama Alanı	1598	5,78	276.47	275.00

Sosyal Tesis (Kreş ve Gündüz Bakım Evi) Alanında yapılaşma koşulları E:1.00 Yençok: 2 kat olarak belirlenmiştir.

Planlama Alanında 5635,0 m² yüzölçümünde park alanı düzenlenmiştir.

Plan sınırları yakın çevresinde ve planlama alanına yürüme mesafesinde başka donatı alanlarının olması nedeniyle başka donatı alanı ayırmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

Planlama alanı yakın çevresinde bulunan donatı alanları ve yürüme mesafeleri aşağıda gösterilmektedir.



KULLANIM ALANI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

MERİ PLAN ALAN KULLANIMI			ÖNERİ PLAN ALAN KULLANIMI		
ALAN ADI	ALAN (M2)	YÜZDE DAĞILIM	ALAN (M2)	YÜZDE DAĞILIM	FARK
KONUT+TİCARET	0	0.00	45649	78.99	45649.00
PARK	0	0.00	5635	9.75	5635.00
KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ	0	0.00	2000	3.46	2000.00
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	51735	89.52	0	0.00	-51735.00
YOL	6058	10.48	4509	7.80	-1549.00
TOPLAM	57793	100.00	57793	100.00	

Çanakkale Havaalanı Mania Planı sınırları içerisinde kalan - çatı anten, baca vs. donatılar dahil - tüm yapılarda mania planı kriterleri uyarınca 52,50 kotunu (deniz kotu 0.00 kabul edilir.) geçemez. Planlama alanında hâlihazırda en yüksek kot 12 metre civarında olup, plan kararları gereği 8 kat (24 metre) yapı yapılması durumunda azami yükseklik yaklaşık 36 metre olarak hesaplanmakta, mânia planı kriterlerini aşmamaktadır.

ÇANAKKALE
H1 6-c-1 4-b-1 -a

