



**ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ
ÜMMÜHAN MAHALLESİ İÇERİSİNDE YER
ALAN 456 ADA 1 PARSELİ KAPSAYAN
REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**





İçindekiler

1.PLANLAMANIN AMACI	3
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
3.PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU	7
4.PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU	8
5.PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI	12
5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	12
5.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	15
5.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	16
6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	17

ŞEKİLLER

Şekil 1 Çanakkale İlının Ülke İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu.....	5
Şekil 3 İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü	6
Şekil 4 Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası.....	7
Şekil 5 Planlama Alanı Jeoloji Haritası.....	11
Şekil 6 Planlama Alanının “Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”ndaki Yeri.....	14
Şekil 7 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	15
Şekil 8 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	16
Şekil 9 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	18

TABLolar

Tablo 1 Planlama Alanı Mülkiyete Bağlı Yüzölçümü	7
Tablo 2 Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu	17



1. PLANLAMANIN AMACI

Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ümmühan Mahallesi içerisinde yer alan 456 Ada 1 Parseli kapsayan 699.77 M² alana yönelik Bakanlık Makamı Olurları ile 09.03.2022 tarih ve 3145533 sayılı karar ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesi kararı alınmıştır. Bu çalışma Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alana ilişkin yeniden plan yapılması kararı alınmış olup teklif 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmasına yönelik plan açıklama raporunu kapsamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Çanakkale, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi içinde yer alan il 31 Aralık 2019 itibarıyla Çanakkale ili içerisindeki 12 ilçe ve bu ilçelere bağlı 81 mahallede yaşayan toplam nüfus 542.157 kişidir. Türkiye'de İstanbul ile birlikte, Asya ve Avrupa kıtalarında bulunan ve dolayısıyla boğazı olan iki ilden biridir. Yüzölçümü 9.817 km²'dir. Komşu illeri Edirne, Tekirdağ ve Balıkesir'dir.

1 Şubat 2019 TÜİK verilerine göre 12 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 81 mahalle, ayrıca 576 köy bulunmaktadır.

Türkiye'nin nüfus sıralamasında 40. il olan Çanakkale'de günümüzde bir üniversite vardır. Çanakkale'den diğer şehirlere ulaşım otoyollar ve hava yoluyla sağlanır.

Çanakkale'deki iklim, ilin coğrafyası nedeniyle geçiş niteliği taşısa da yoğunlukla Akdeniz iklimi özelliklerine sahiptir. Anadolu'nun en batı noktası olan Baba Burnu ile Türkiye'nin en batı noktası Gökçeada'daki İncirburnu il sınırları içindedir. Ege Denizi'nde Türkiye'ye ait en büyük adalar olan Bozcaada ve Gökçeada ilçeleri de Çanakkale'ye bağlıdır.



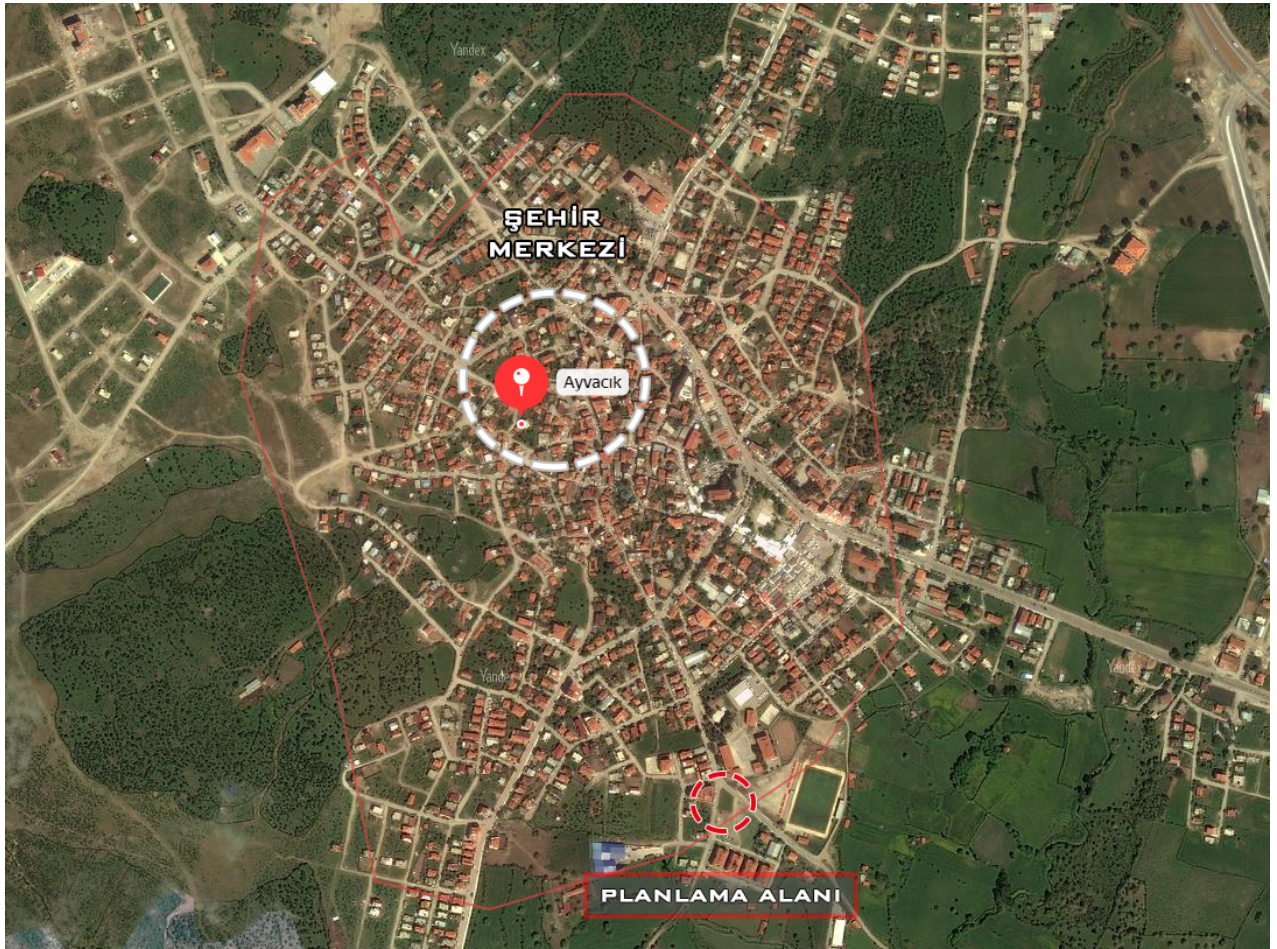
Şekil 1 Çanakkale İlinin Ülke İçerisindeki Konumu



Planlama alanı Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ümmühan Mahallesi içerisinde yer alan 456 Ada 1 Parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF-96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 448,761.333 ve X: 4,384,901.625 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde I16-C-19-A-1-A paftasında kalmaktadır.



Şekil 2 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu





Şekil 3 İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü





3.PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu olan; 456 Ada 1 Parsel Emniyet Genel Müdürlüğü tahsisli Maliye Hazinesi mülkiyetinde yer almaktadır. Planlama alanı toplam 699.77 m² yüzölçümüne sahiptir.

Tablo 1 Planlama Alanı Mülkiyete Bağlı Yüzölçümü

ADA/PARSEL	MÜLKİYET	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
456 Ada 1 Parsel	Maliye Hazinesi	699.77

Söz konusu parsel üzerinde mevcut alan kullanımları incelendiğinde, planlama alanında yer alan herhangi bir yapının olmadığı görülmektedir.

Şekil 4 Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası





4.PLANLAMA ALANININ JEOLojİK ETÜT DURUMU

Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Ümmühan Mahallesi'ne yönelik; imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 28.11.2013 yılında onaylanmıştır.

Plan çalışması yapılan bölgede, onaylanan imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporunda değişikliğe konu alan “Önemli Alanlar 5.1(Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) ve Önemli Alanlar 2.1(Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar) olarak tanımlanmıştır. Bu rapor kapsamında yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu planlama alanına ilişkin belirlenen önemli noktalar ve öneriler aşağıda maddeler halinde sunulmuştur:

Önemli Alanlar 5.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar):

İnceleme alanında ekli haritalarda “Qal” simgesiyle gösterilen Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimlerde eğimin %0 – 10 arasında olması ve bu alanlarda gözlenen zemin seviyelerinin düşey ve yatay yönde farklılıklar göstermesi nedeniyle bu alanda ani ve farklı oturma, şişme, taşıma gücü gibi mühendislik problemlerinin meydana geleceği düşünülmektedir. İnceleme alanında Alüvyona ait birimlerden alınan SPT numunelerinden yapılan Atteberg limitleri analizleri sonuçları değerlendirildiğinde minimum Plastise İndeksi oranı minimum 10,3 maksimum Plastise İndeksi oranı 29.2 olarak belirlenmiş olup Şişme potansiyeli Düşük - Orta olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında İlyasbaşı Formasyonunda alınan SPT numunelerinden yapılan Atteberg limitleri alanizleri sonuçları değerlendirildiğinde minimum Plastise İndeksi oranı minimum 9.6, maksimum Plastise İndeksi oranı 24.1, olarak belirlenmiş olup Şişme potansiyeli Düşük olarak belirlenmiştir. İnceleme Alanında Ayvacık Volkanitlerinin üst seviyelerinde bulunan ileri derecede ayrılmış zemin niteliğindeki birimlerden alınan SPT numunelerinden yapılan Atteberg limitleri alanizleri sonuçları değerlendirildiğinde minimum Plastise İndeksi NP olarak belirlenmiş olup Şişme potansiyeli değerlendirmesi yapılmamıştır. Ayrıca yer altı su seviyesinin 1-5 m civarında olmasından dolayı bu problemleri tetiklemektedir. Bu belirtilen sorunlardan dolayı inceleme alanı “ÖA-5.1” olarak değerlendirilmiştir.



Bu alanlarda şu önlemler alınmalıdır;

- ✓ Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi Düşük – Orta olarak bulunmuştur. Bu alanlarda yer altı su seviyesinin bulunması, yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde göçme ve kabarma türü risklerine karşı önlemler alınmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.
- ✓ Alüyonların yatay ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içerisinde kalması sağlanmalı, yapı, zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları üniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Özellikle temeller dolgu birime kesinlikle taşıtılmamalıdır.
- ✓ Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun temel kazısı ve yapı temellerinin etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
- ✓ Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı, yol ve tesisler var ise proje sorumlu mühendisi tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- ✓ Gerek temel altı gerekse yüzeysel drenaj sağlayacak önlemler alınarak yağış suları ve atık sular ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ Bölgenin depremselliği gözetilerek yapılarda deprem kuvvetlerinin etkisini sönümleyecek temel ve yapı tasarım önlemleri alınmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmeden önce temel tipi, temel derinliği ve yapının oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme ve taşıma gücü) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve çıkacak sorunlara karşı gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- ✓ Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007)” esaslarına uyulması zorunludur.

Önemli Alanlar 2.1(Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar):

İnceleme alanında ekli haritalarda “Tmi” simgesiyle gösterilen İlyasbaşı Formasyonunda ve “Tmay” simgesiyle gösterilen Ayvacık volkanitlerinde eğimin $> \% 10$ olduğu alanlar, bu kategoride değerlendirilmiştir. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmeden önce her türlü inşai faaliyet için önlem alınması gerekir.

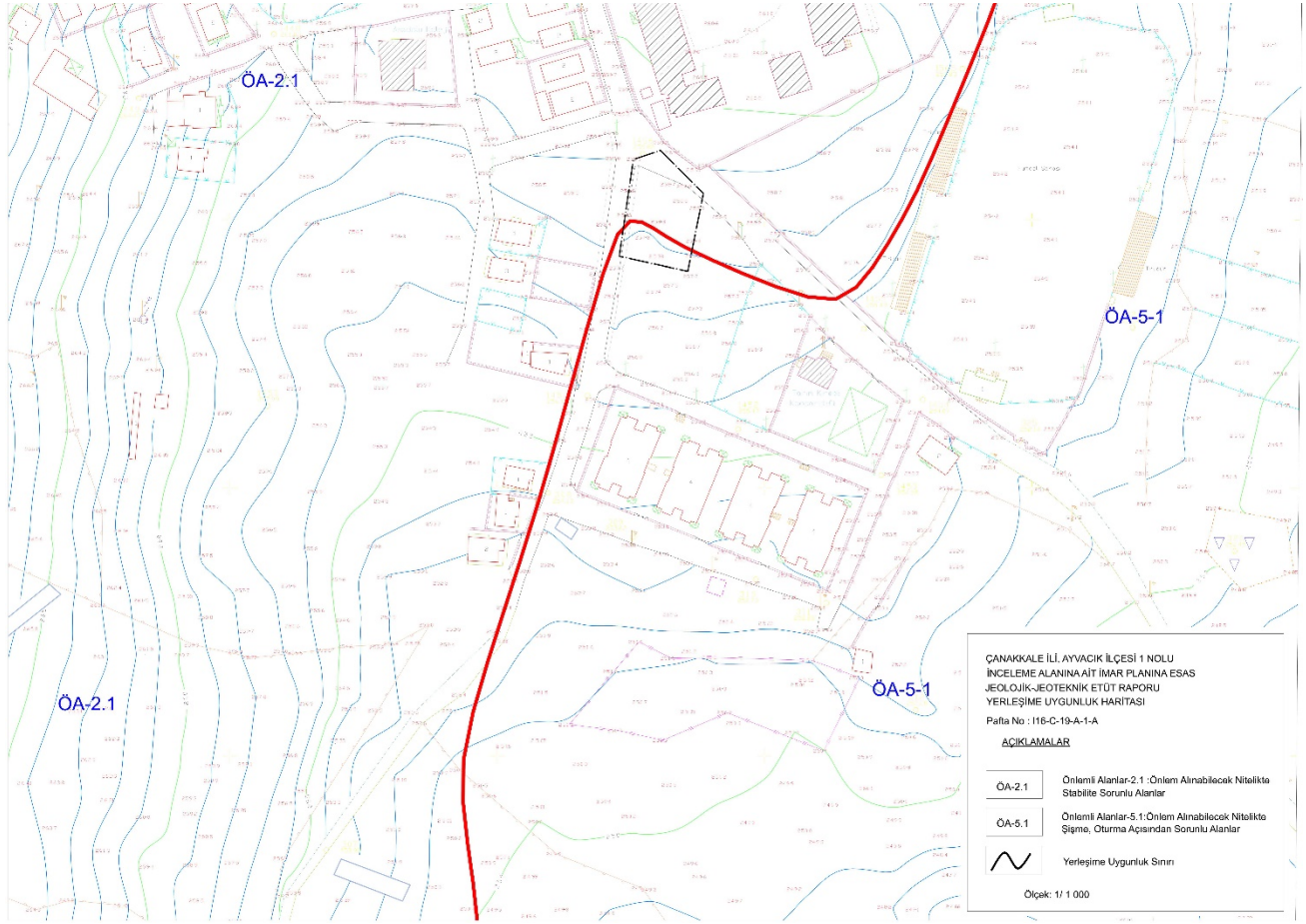


Bu alanlarda şu önlemler alınmalıdır;

- ✓ Sahada yapılacak olan bütün yapılaşma çalışmaları için ayrıntılı jeoteknik çalışmalara dayandırılarak, özellikle şev stabilite çalışmaları yapılmalı, analiz sonuçlarına göre kazı iksa tedbirleri (istinat, perde duvar, kazık v.b) alınmalıdır. Ayvacık volkanitlerinin üst seviyelerinde bulunan ayrışma zonunun kalınlığı ve yayılımının tespit edilerek yapılacak yapıların ana kayaya oturtulması gerekmektedir.
- ✓ Oluşabilecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklendirilmelidir.
- ✓ Sağlam kaya birimler ile temsil edilen yüksek eğimli alanlarda lokal olarak gelişecek kaya düşmesi risklerine karşı ıslah çalışmaları yapılmalıdır. (Kaya blok temizleme v.b).
- ✓ Kazı durumu için yamaç stabilitesini arttırmak için kademelendirme (teraslama) yapılmalıdır.
- ✓ Kazı şevleri iksa (istinat, perde duvarı v.b) tedbirler ile desteklenmelidir.
- ✓ Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.
- ✓ Zemin parametreleri açısından taşıma gücü sorunu bulunamamakla birlikte killi siltli zeminlerde “düşük-orta” şişme potansiyeline sahip olması ayrıca özellikle farklı oturma sorunları gelişebileceği gözlenmektedir. Bu nedenle bu alanlardada şişme ve özellikle farklı oturma risklerine karşı gerekli önlemler (şişme için kireç ile stabilizasyon, farklı oturma için özellikle yapı yüklerini zemine üniform olarak dağıtacak radye temel tipi seçimi v.b) alınması önerilir.
- ✓ Zemin ve temel etütlerinde, temel derinliği, temel tipi ve temelin oturacağı seviyenin mühendislik özellikleri (oturma, şişme ve taşıma gücü) belirlenmeli, olası stabilite sorunlarına karşı mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- ✓ Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007)” esaslarına uyulması zorunludur.



Şekil 5 Planlama Alanı Jeoloji Haritası





5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama bölgesinin içinde yer aldığı "Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.Maddesi uyarınca, Bakanlık Makamı'nın 20/08/2014 tarihli ve 13549 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. 20/08/2014 tarihinde onaylanmış olan Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 16/02/2015 tarihinde Bakanlık Makamı'nca onaylanmıştır.

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 16.02.2015 tarihinde onaylanmış olan "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı"na ilişkin askı sürecinde iletilen itirazlar değerlendirilerek, 05.06.2015 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır.

Ardından; 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği" (Plan Değişikliği Gerekçe Raporu, Plan Hükümleri) 01.07.2016 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır.

I 16 Plan Paftasında yer alan planlama bölgesi; 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği" (I16 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 17.02.2016 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır.

Planlama alanı Çanakkale Balıkesir Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" fonksiyonunda yer almaktadır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu'nda bu alanlarla ilgili olarak;

"Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan":

1. *Kentsel Yerleşme Alanlarındaki Yoğunluk Dağılımı; Bu Planda Kentsel Yerleşimler İçin Atanmış Nüfus Kabulü Esas Alınarak, Planlama İlkeleri Çerçevesinde Alt Ölçekli Planlarında Yapılacaktır. İmar Planında Yer Alacak Nüfus, O Yerleşme İçin Bu Planla Getirilen Nüfus Kabulünü Aşamaz.*
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 Dönüştürmüş/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*



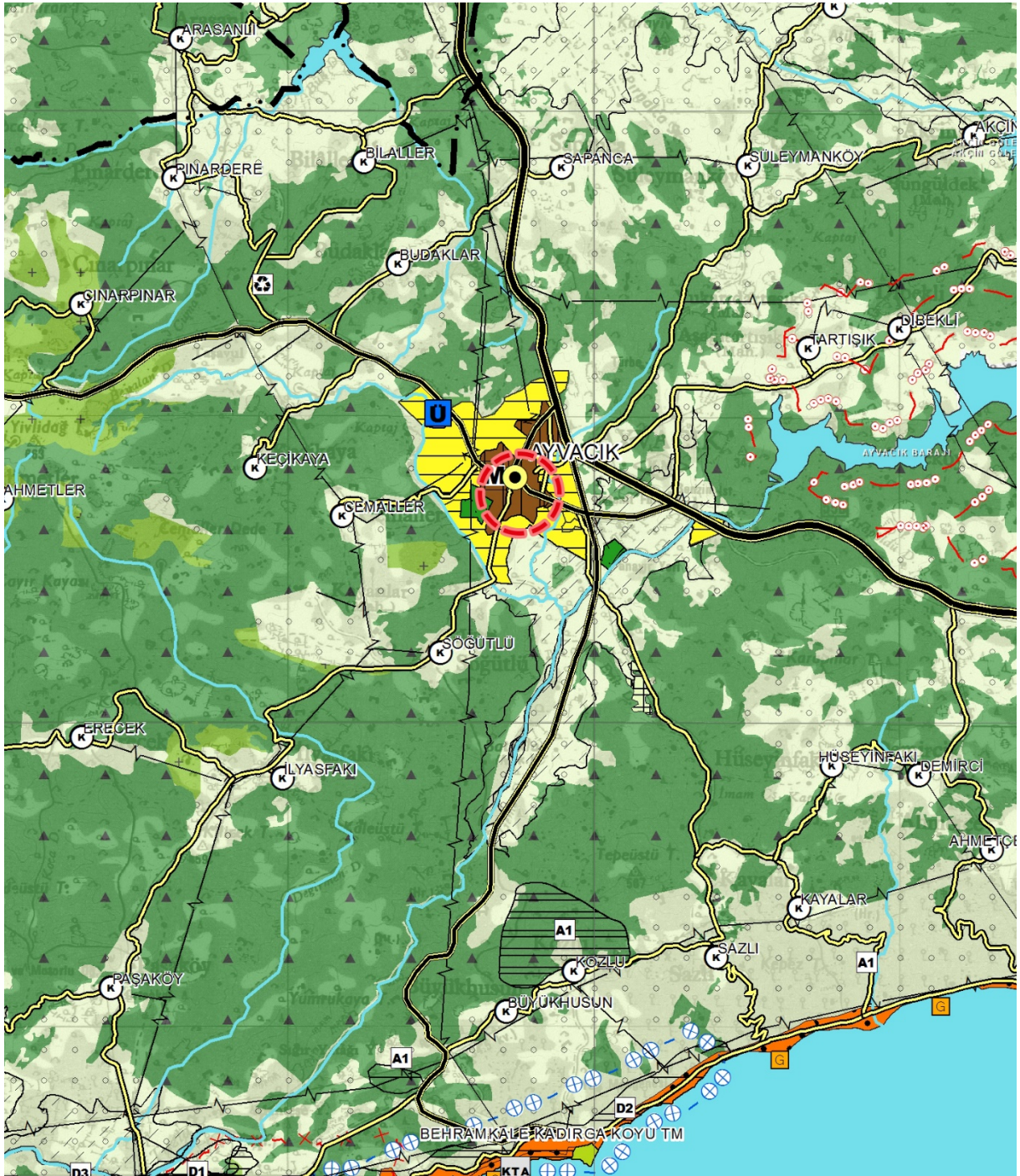
ile Çevresindeki Alanın Doğal Özelliklerinin Planlama Aşamasında Dikkate Alınması ve Koruma Kararlarına Dönüştürülmesi Zorunludur. Bu Yerleşmelerin Mahalle Olarak Bağlandığı Tarihteki Nüfusları Bağlandıkları Belediyenin Bu Plan ile Belirlenmiş Nüfus Kabulüne Eklenir.

3. *Bu Alanlarda; Konut ve Konut Kullanımına Hizmet Verecek Sosyal, Kültürel Donatı ve Teknik Altyapı Tesisleri ile Toptan ve Perakende Ticaret Türleri Yer Alacaktır. Ticari Depolama, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Küçük Sanayi Siteleri ve Turizm Kullanımları Da Yer Alabilir. Bu Alanlarda Küçük Sanayi Kullanımları, Sanayi Kullanımları ve Sanayiye Yönelik Depolama Kullanımlarına İlişkin Planlama veya Plan Değişikliği Yapılamaz. Kentsel Yerleşme Alanlarında Var Olan Sanayi Tesisleri ve Sanayiye Yönelik Depolama Kullanımları Ekonomik Ömrü Dolduğunda Sanayi Alanlarına Taşınacak ve/veya Bu Kullanımların Bulunduğu Alanlar Rehabilite Edilecektir. Mevcut Sanayi ve Sanayiye Yönelik Depolama Kullanımlarına İlişkin Yoğunluk Arttırıcı ve Sanayi Türünü Değiştiren Plan Değişikliği Yapılamaz.*
4. *Kentsel Yerleşme Alanlarının Alt Ölçekli Planları Bütüncül Olarak Yapılacak Olup, Uygulamalar Bu Plan ile Belirlenen Nüfus Kabullerine ve Projeksiyon Dönemine Göre Denetimli Olarak ve Etaplar Halinde Yapılabilir. Bu Alanlarda Uygulama İmar Planı Onaylanmadan Uygulama Yapılamaz.*

Hükümleri yer almaktadır.



Şekil 6 Planlama Alanının “Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’ndaki Yeri

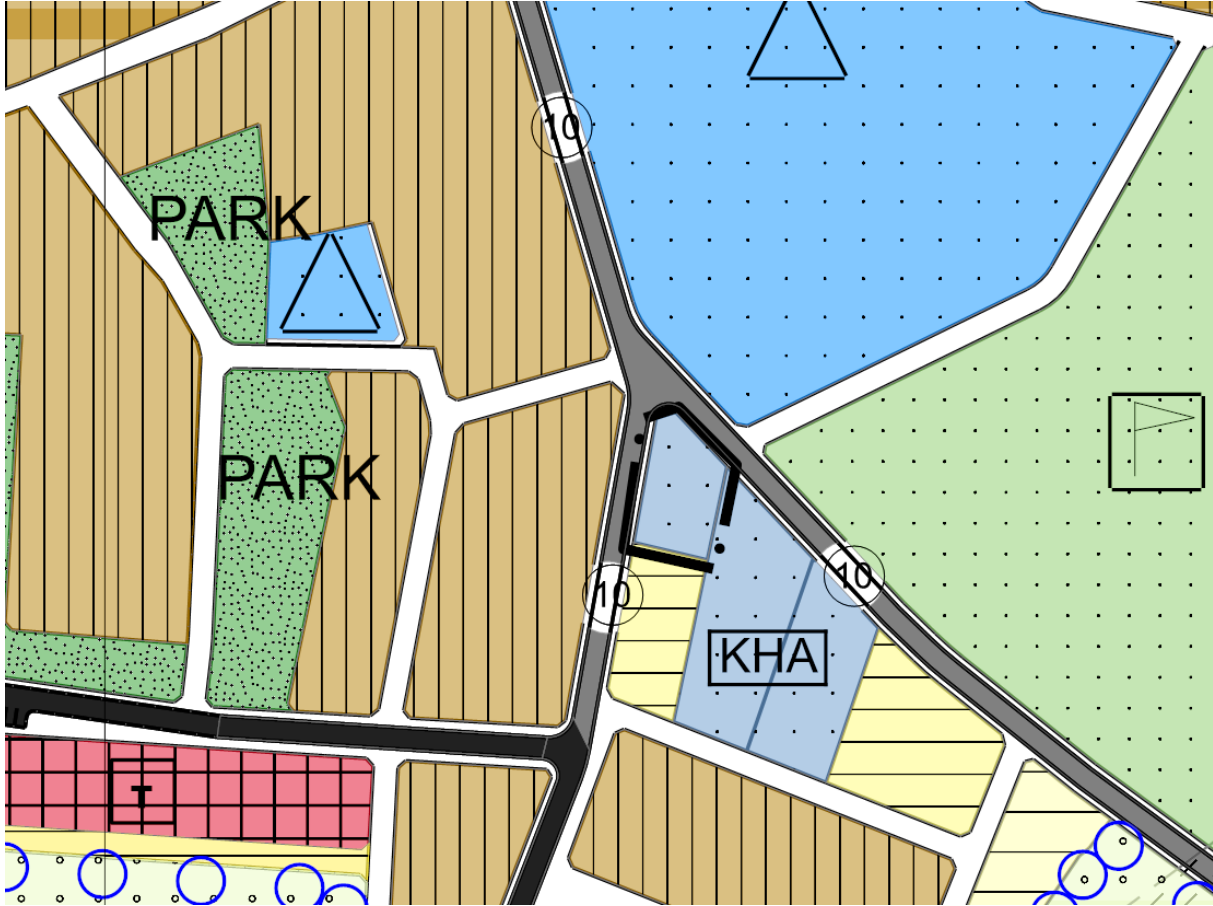




5.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının mevcut Nazım İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. Belediye meclis kararı ile onaylanan “Çanakkale, Ayvacık 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı” kararlarına göre plan değişikliğine konu alanda “Kentsel Hizmet Alanı” fonksiyonunda yer almaktadır.

Şekil 7 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

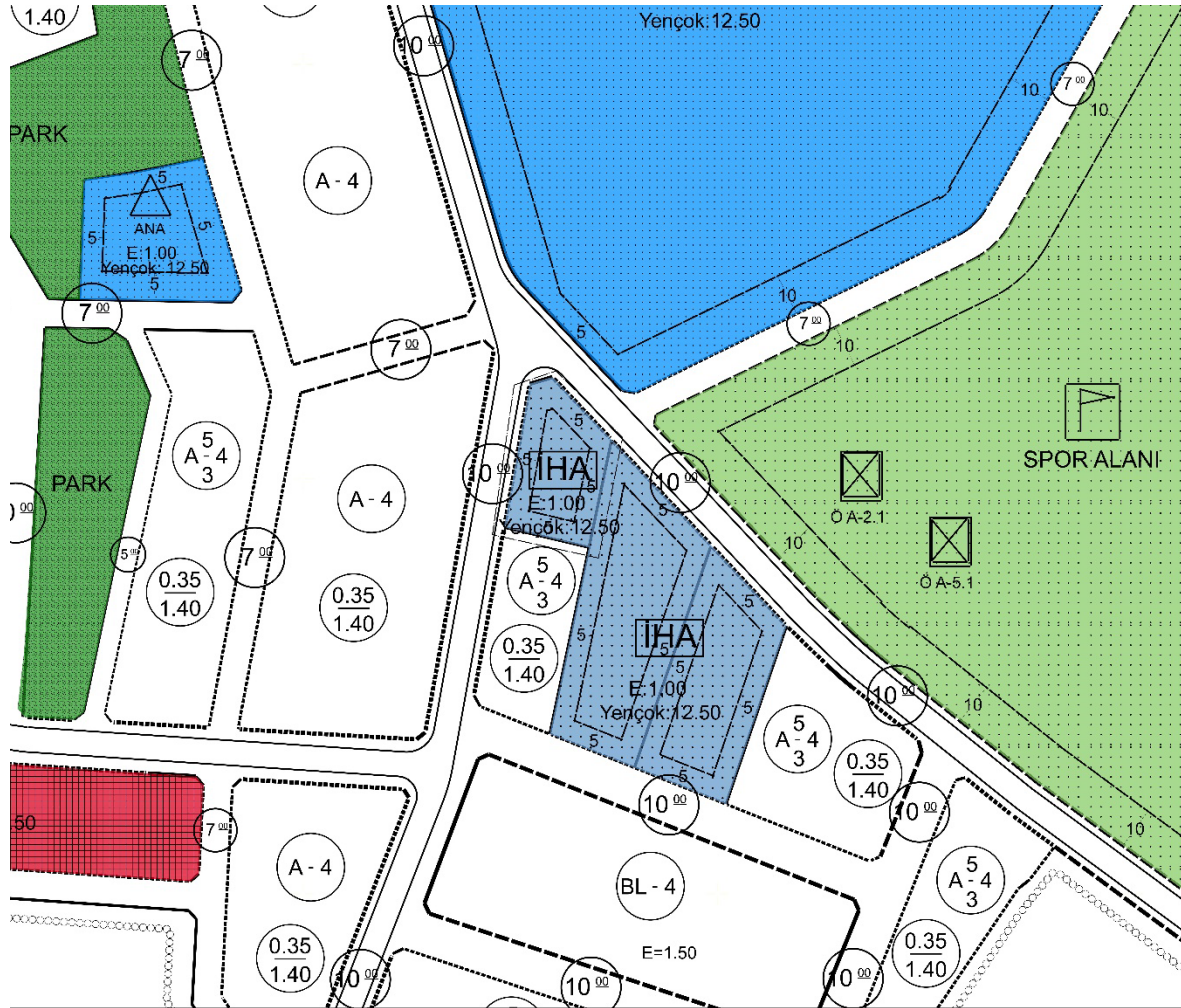




5.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının mevcut Uygulama İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. Belediye meclis kararı ile onaylanan “Çanakkale, Ayvacık 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” kararlarına göre plan değişikliğine konu alanda “İdari Hizmet Alanı” fonksiyonunda yer almaktadır. Emsal: 1.00 Yençok: 12.50 m’dir.

Şekil 8 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı





6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

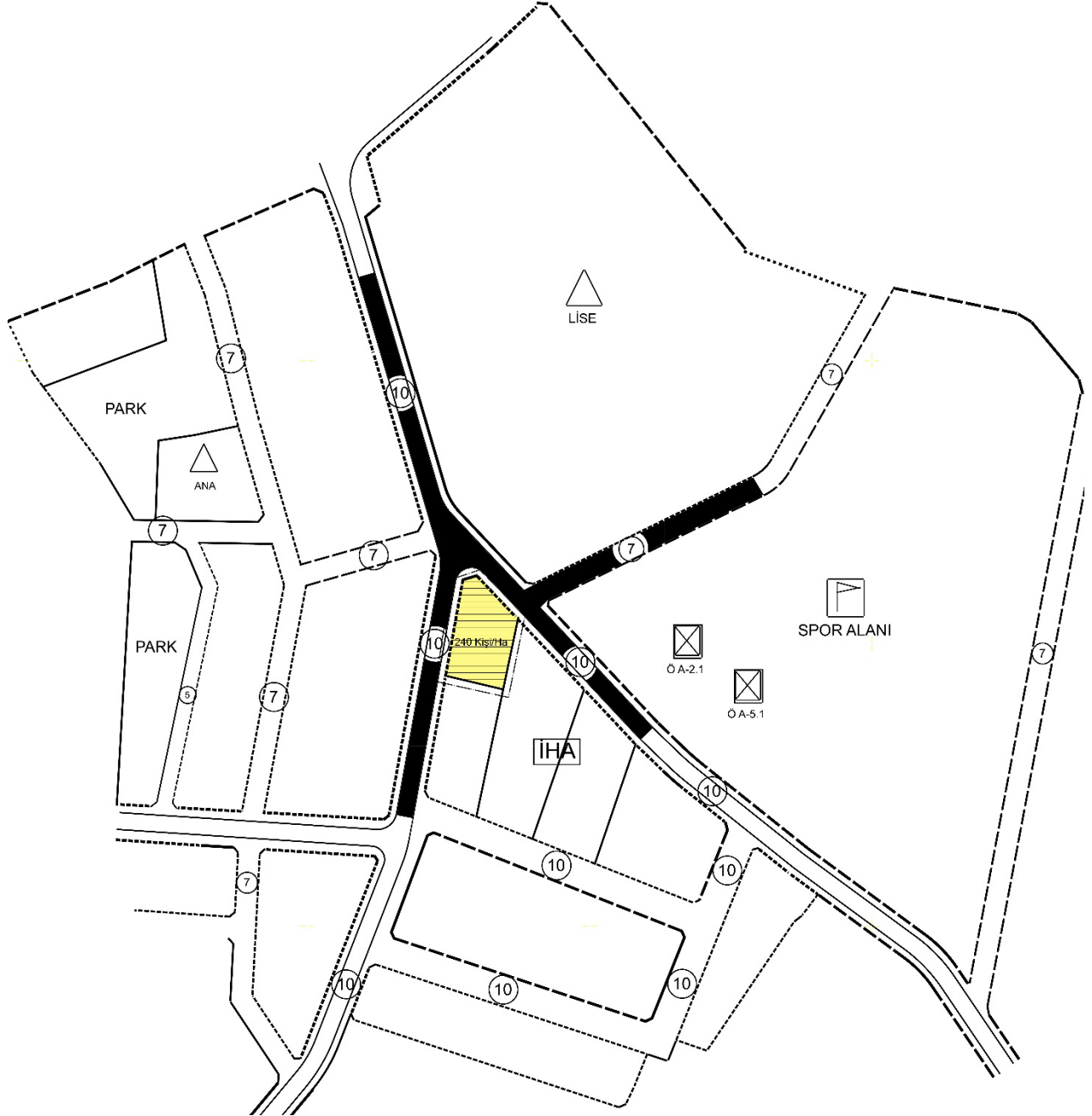
Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde, taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir. Planlama alanında “Konut Alanı” fonksiyonu belirlenmiştir. Toplam planlama alanı büyüklüğü 699.77 m² olup alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 2 Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu

FONKSİYON	MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİP		TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NİP	
	ALAN (M ²)	ORAN	ALAN (M ²)	ORAN
KONUT ALANLARI				
GELİŞME KONUT ALANI			699.77	100
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
KENTSEL HİZMET ALANI	699.77	100		
GENEL TOPLAM	699.77	100	699.77	100



Şekil 9 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği





GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR**