



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI	1
2. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	1
2.1. KONUM.....	1
2.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	2
2.3. DEPREMSELLİK.....	3
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER.....	4
3.1. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ.....	4
3.2. MÜLKİYET ANALİZİ.....	8
3.3. ARAZİ YAPISI.....	9
3.4. EŞİK SENTEZİ.....	9
3.5. MERİ PLAN ANALİZLERİ.....	10
3.5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	11
3.5.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	11
3.5.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	12
3.6. REZERV YAPI ALANI KARARI	12
4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	12
1. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	13
2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	14



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



DİZİNLER

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Rezerv Yapı Alanı Uydu Görüntüsü	1
Harita 2. İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	2
Harita 3. İlin Karayolu Ulaşım Ağı	3
Harita 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	4
Harita 5. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi	5
Harita 6. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	7
Harita 7. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi	8
Harita 8. Arazi Yapısı	9
Harita 9. Eşik Sentezi	10
Harita 10. Planlama Alanının Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu	11
Harita 11. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı	15

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı	8
Tablo 2. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesapları	13
Tablo 3. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	14
Tablo 4. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlanan ve Standart Donatı Alanı Karşılaştırması	15



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



PLANIN İSMİ		ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ 6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	1/1.000
Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
TURKUVAZ İMAR PLAN DAN. HİZ. TUR. İNŞ. VE TAAH. LTD. ŞTİ.	PLANLAMA EKİBİ	İREM YENİÇERİ YETKİLİ ŞEHİR PLANCISI	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	PLANLAMA ŞEFİ	AHMET HAKAN BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	MUHAMMET BÜLBÜL	



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



1. PLANLAMANIN AMACI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında imzalanan 29/12/2023 tarihli protokole konu edilen Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Arslanca Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 6,00 hektar büyüklüğüne sahip alan 20/10/2023 tarih ve 7725503 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanları Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.



Harita 1. Rezerv Yapı Alanı Uydu Görüntüsü

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 ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

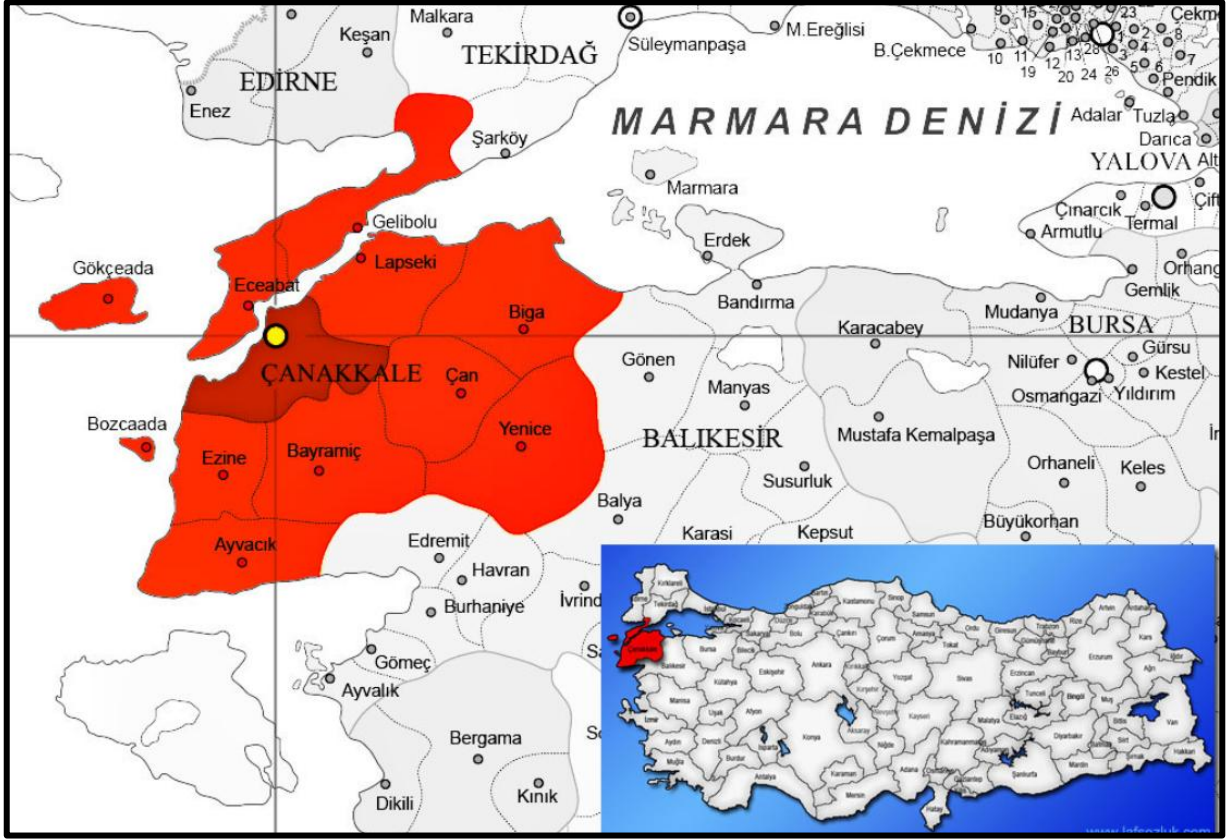
2.1. KONUM

Çanakkale ili, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almakta olup, 9.817 km² yüzölçümüne sahiptir. İdari açıdan 12 ilçe ve çok sayıda köy yerleşiminden oluşmaktadır. İl toprakları; kuzeyde Edirne, kuzeydoğuda Tekirdağ, doğuda Balıkesir illeriyle çevrili olup, batıda ve güneyde Ege Denizi, kuzeybatıda ise Çanakkale Boğazı ile sınırlıdır. Ayrıca ilin sınırları içerisinde Bozcaada ve Gökçeada gibi önemli adalar yer almaktadır.



**ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

Plan Açıklama Raporu



Harita 2. İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

6360 Sayılı “14 İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazete ’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak Çanakkale ili büyükşehir belediyesi statüsünde değildir ve il merkezi dışında kalan ilçeler, kendi belediyeleri ile yönetilmeye devam etmektedir.

Çalışma alanının içerisinde bulunduğu Arslanca Mahallesi, Çanakkale ili merkez ilçesi sınırları içerisinde yer almakta olup, kent merkezine yakın konumuyla dikkat çekmektedir. Mahalle genelinde konut alanları ağırlıklı olmakla birlikte, yer yer ticari kullanımlar da görülmektedir. Arslanca Mahallesi, kentsel yerleşim karakteri göstermekte ve son yıllarda gelişme eğilimi artan yerleşim alanlarından biri olarak öne çıkmaktadır.

2.2.ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Çalışma alanı, Çanakkale ili merkez ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Çanakkale ili, kara, deniz ve hava yolu ulaşım bağlantıları açısından bölgesel ölçekte yüksek erişilebilirliğe sahiptir. İl merkezine ulaşım hem Trakya hem de Anadolu yönünden sağlanan kara yolları aracılığıyla mümkündür. İstanbul yönünden gelen ulaşım, Tekirdağ–Eceabat güzergâhı üzerinden deniz geçişiyle veya Balıkesir üzerinden kara yolu ile gerçekleştirilmektedir.



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Çanakkale şehir merkezine en yakın havalimanı, Çanakkale Havalimanı olup, kent merkezine yaklaşık 5 kilometre mesafededir. Bu havalimanı, özellikle İstanbul gibi büyük şehirlere yapılan düzenli seferlerle bölgeye hava ulaşımı sağlamaktadır.

İlde ayrıca Gökçeada ve Bozcaada gibi adalara düzenli feribot seferleri yapılmakta, denizyolu ulaşımı önemli bir alternatif oluşturmaktadır. Demiryolu bağlantısı bulunmamakla birlikte, kara ve denizyolu ulaşım olanakları sayesinde bölgesel ve ulusal ölçekte erişilebilirlik yüksek düzeydedir.



Harita 3. İlin Karayolu Ulaşım Ağı

2.3.DEPREMSELLİK

Çanakkale ili, Türkiye'nin en aktif deprem kuşaklarından biri olan Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun etkisi altında bulunmakta olup, yüksek deprem riski taşıyan iller arasında yer almaktadır. Özellikle ilin kuzey kesimlerinden geçen bu fay hattı, Çanakkale ve çevresindeki yerleşimleri doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle Çanakkale, sismik açıdan hassas bölgelerden biri olarak değerlendirilmektedir.

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre, Çanakkale il merkezi ve çevre ilçelerinin büyük bölümü birinci derece deprem

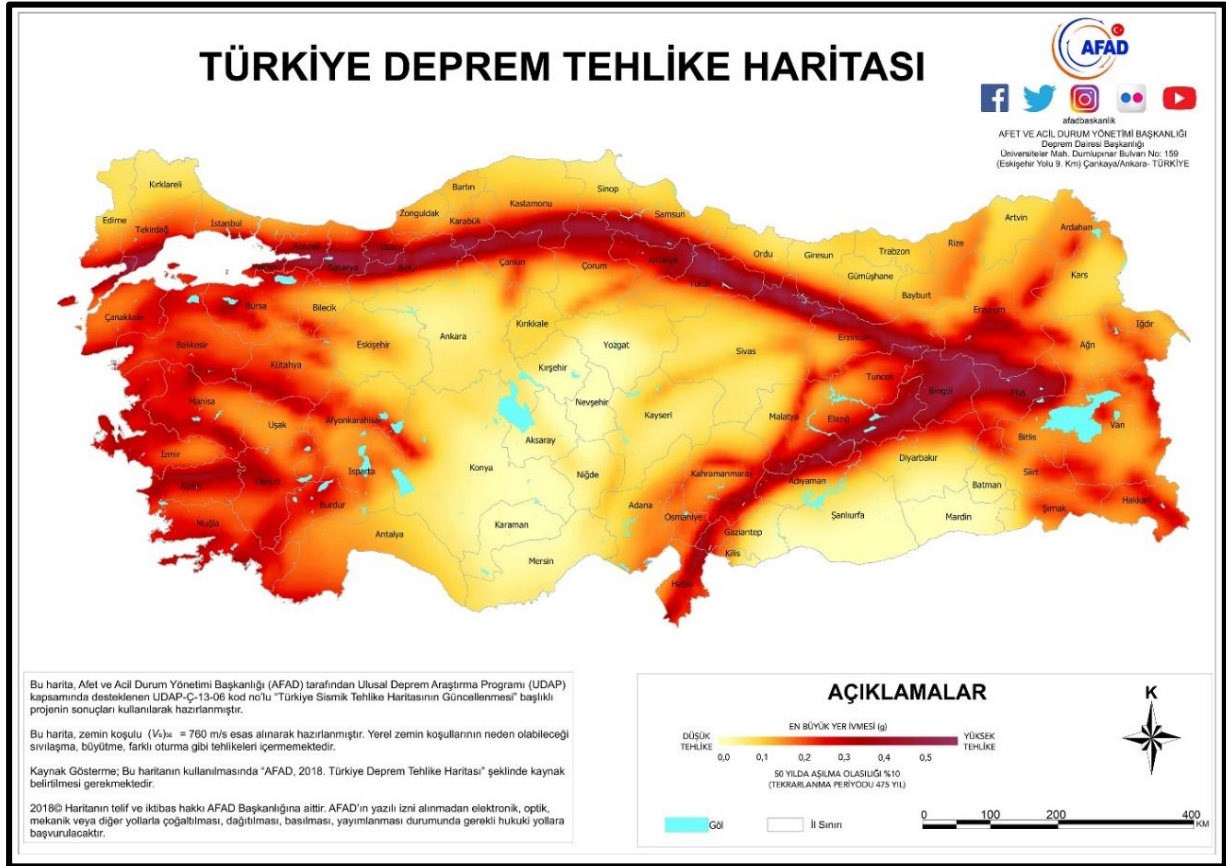


ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu durum, il genelinde yapılaşma ve mekânsal planlama süreçlerinde deprem yönetmeliklerine tam uyumun zorunlu olduğunu göstermektedir.

Tarihsel süreçte, özellikle 1912 Mürefte-Şarköy ve 2017 Ayvacık depremleri gibi olaylar, bölgenin aktif sismik özelliklerini açıkça ortaya koymaktadır. Bu nedenle, Çanakkale ilinde gerçekleştirilecek yer seçim kararlarında jeolojik, jeoteknik ve zemin etütlerinin detaylı biçimde değerlendirilmesi büyük önem taşımaktadır.



Harita 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

3.1. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

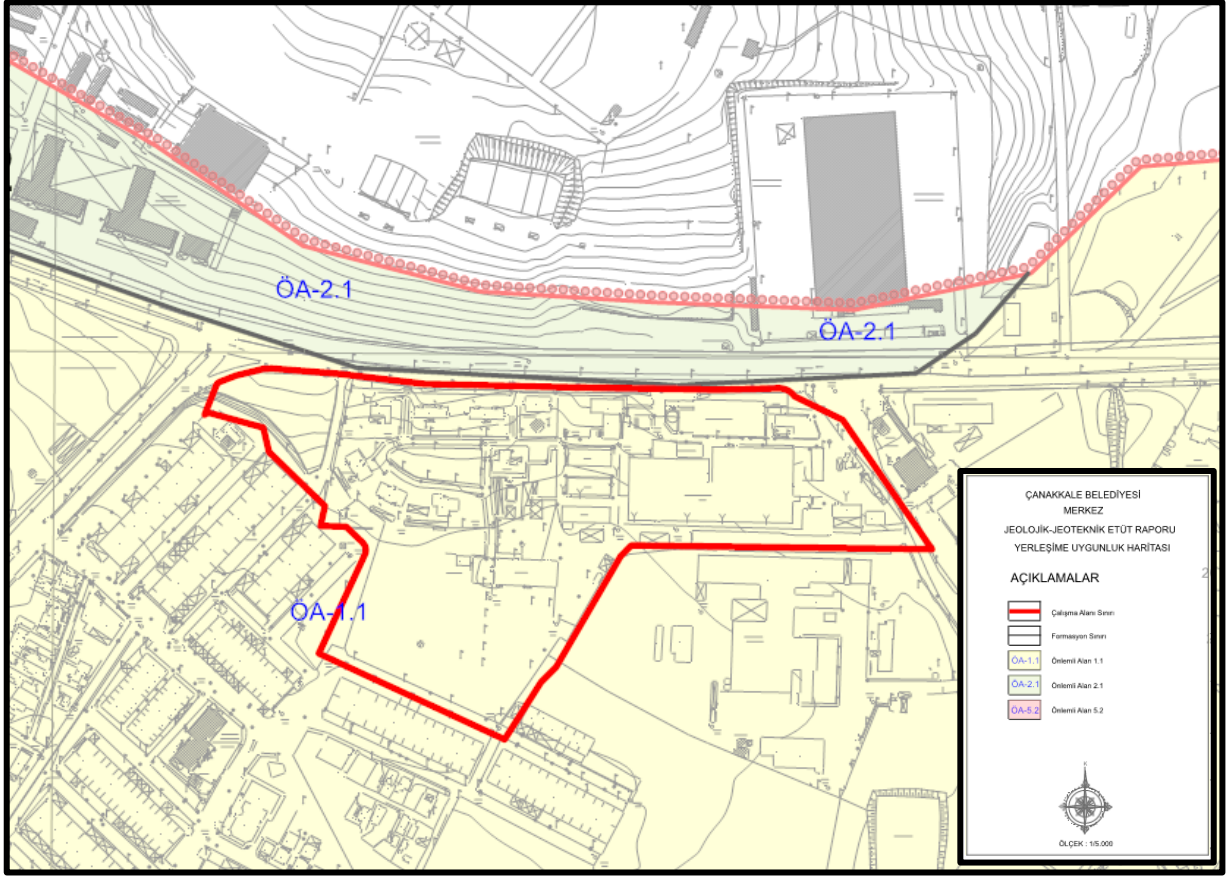
“Çanakkale Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Projesi” Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesinin atıfta bulunduğu Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Afet İşleri Genel Müdürlüğü)’nin 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelgesi formatında hazırlanmış olup 22.11.2013 tarihinde onaylanmıştır.

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Arslanca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 6,00 hektar büyüklüğündeki rezerv yapı alanı ise “Önlemlenmiş Alanlar 1.1. (ÖA-1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önlemlenmiş Alanlar:” kategorisinde yer almaktadır.



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Açıklama Raporu



Harita 5. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi

“Önemli Alanlar 2.1. (ÖA-1.1 Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar:

Çanakkale ili, Deprem Bölgeleri Haritası'na göre birinci derece deprem bölgesinde yer almakta olup Çanakkale merkez yerleşim alanının neredeyse tamamı Sarıçay'a ait alüvyonlar üzerine kurulmuştur. Heterojen bir özelliğe sahip olan alüvyonların %80'i kumlardan oluşmaktadır. Buna ek olarak yeraltı suyunun yüzeyden derinliği genel olarak 0.5-6.0 arasında değişim göstermektedir. Bu verilere bakıldığında kent yerleşim alanının hemen hemen tamamı sıvılaşma potansiyeline sahip görülmektedir. Sıvılaşma analizleri yapılırken (SPTN1)60CS (İnce tane oranı düzeltilmesi yapılmış (N1)60 değeri) değerinin 30'dan küçük olduğu değerler alınmıştır. Bu çalışma kapsamında yapılan sıvılaşma analizi sonucunda hazırlanan haritaya göre Alçitepe Formasyonu (Esenler Mahallesi) ile Gazhanedere Formasyonu (Barbaros Mahallesi güneyi) hariç kentin tamamı sıvılaşma potansiyeline sahip olup L_s değerleri 35-96 arasında değişmektedir.

Deprem sırasında zeminlerin davranışını etkileyen önemli parametrelerden birisi zemin deprem büyütme faktörüdür. İnceleme alanındaki zeminlerin deprem büyütme değerleri kullanılarak hazırlanan haritaya göre Esenler ve Cevatpaşa Mahalleleri'nin güney bölümündeki zeminler, 2.0 ve daha büyük deprem büyütme değerlerine sahiptir. Çanakkale kent yerleşim alanındaki zeminlerin hakim titreşim periyotları, 0.1-1.4 sn arasında değişim göstermektedir.



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Önlemler alan 1.1 kategorisi değerlendirilirken, bölgedeki zeminlerin; sıvılaşma potansiyeli, zemin deprem büyütme faktörleri ve hakim titreşim periyotları birlikte değerlendirilmiştir. Bu üç kriter açısından tehlikeli alanlar, deprem tehlikesi açısından önlemler alanlar olarak kabul edilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında kırmızı renk ile belirtilmiştir (Ek-2).

Haritada önlemler alan 1.1 ile gösterilen alanlar içinde aynı zamanda “Mühendislik Problemleri Açısından (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar” niteliğinde olup, önlemler alan 5.1 ve dolgu alanlarının ele alındığı önlemler alan 5.2’de yapılan değerlendirme ve önlemler bu alanlar için de geçerlidir.

Bu alanlarda;

- Rapor içerisindeki özellikle sıvılaşma olmak üzere, şişme, oturma, taşıma gücü ile ilgili hesaplama ve yorumlar inceleme alanının genel özelliklerini yansıtmaktadır. Her türlü alt ve üst yapıda, parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak tüm bu hesaplamalar gerçek temel türü, boyutu ve derinlikleri için tekrar yapılmalı ve çıkan sonuçlara göre projeler üretilmelidir. Tespit edilecek zemin sorunlarına yönelik gerekli önlemler alınarak, gerekirse zemin iyileştirme yöntemleri uygulanarak, yapılaşmaya gidilmelidir. Hiçbir suretle rapor içerisindeki veriler temel tasarımına esas veriler olarak kullanılmamalıdır.*
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı sularının yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.*
- Derin temel kazılarında civardaki yol, altyapı ve binaların statik güvenliği sağlanmalıdır.*
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.*

Bu alanlar 1/1.000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında; “ ÖA-1.1 ” simgesi ile gösterilmiştir.”



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Açıklama Raporu



İL	ÇANAKKALE	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
İLÇE	MERKEZ	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz ve yerinde ölçümlerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
BELDE		
KÖY/MAH		
MEVKİİ		
PAFTA	73 adet 1/1000 ölçekli, 9 adet 1/5000 ölçekli halihazır pafta	Taner ARSOY Jeoloji.Yük.Müh
ADA		Sami ERCAN Jeoloji Müh
PARSEL		

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Yücel EKŞİOĞLU
Jeoloji Mühendisi

Sami ERCAN
Jeoloji Mühendisi

İlhami YAŞAR
Jeoloji Mühendisi

Esra Ezgi BAKSI
Jeofizik Yüksek Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

22.11.2013
Cahit KOÇAMAN
Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.

22.11.2013
Funda FORMAN
Genel Müdür Yardımcısı V.

22.11.2013
Mehmet Ali KAHRAMAN
Genel Müdür

Harita 6. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası



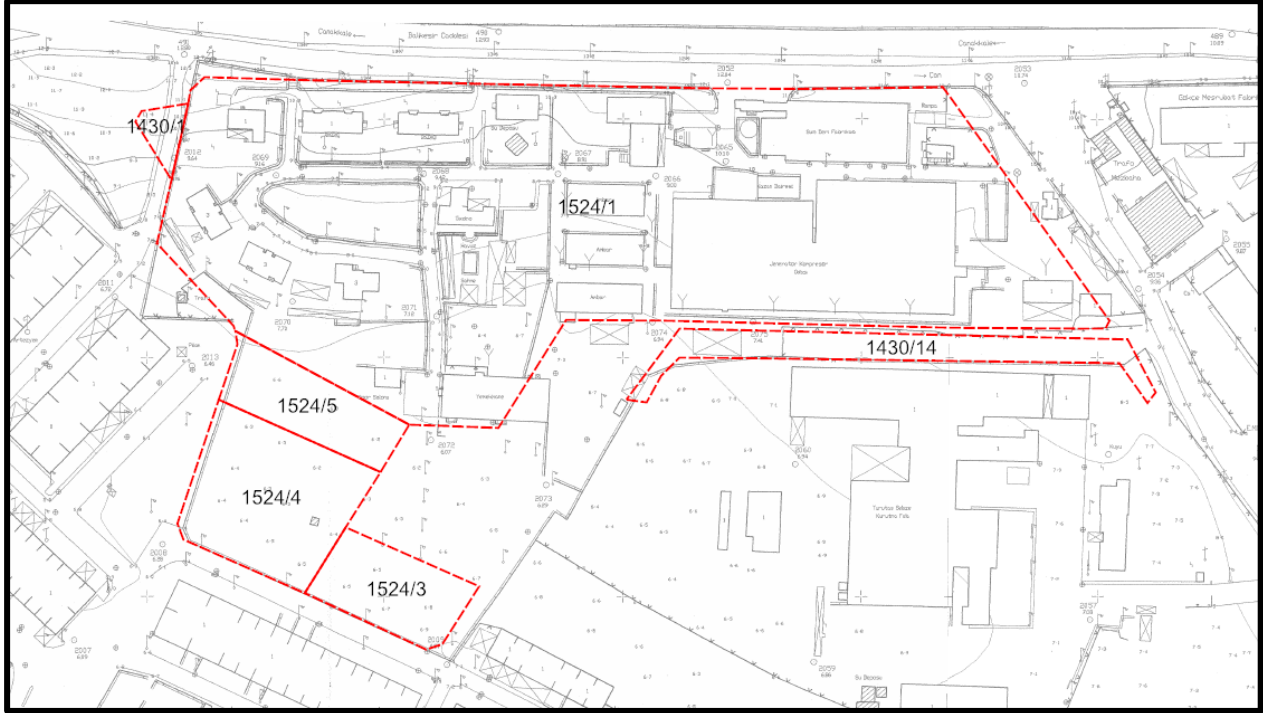
ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Açıklama Raporu



3.2. MÜLKİYET ANALİZİ

Plan Değişikliği teklifine konu alan Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Arslanca Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup 6,00 ha alan büyüklüğüne sahiptir. Alan sınırları içerisinde 6 adet parsel yer almaktadır.



Harita 7. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı

MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİK	MALİK	PARSEL ALANI (M ²)
Arslanca	1430	1	Arsa	Çanakkale Belediyesi	370,93
Arslanca	1524	1	Kargir Fabrika ve Müşteminatı	Sınırlı Sorumlu Çanakkale Sümerkent Konut Yapı Kooperatifi	39.587,88
Arslanca	1524	3	Kreş Alanı	Maliye Hazinesi	2.000
Arslanca	1524	4	Arsa	Sınırlı Sorumlu Çanakkale Sümerkent Konut Yapı Kooperatifi	4.000
Arslanca	1524	5	Arsa	Çanakkale Belediyesi	2.000,54
Arslanca	1430	14	Arsa	Çanakkale Belediyesi	2.386
TOPLAM					50.345,35

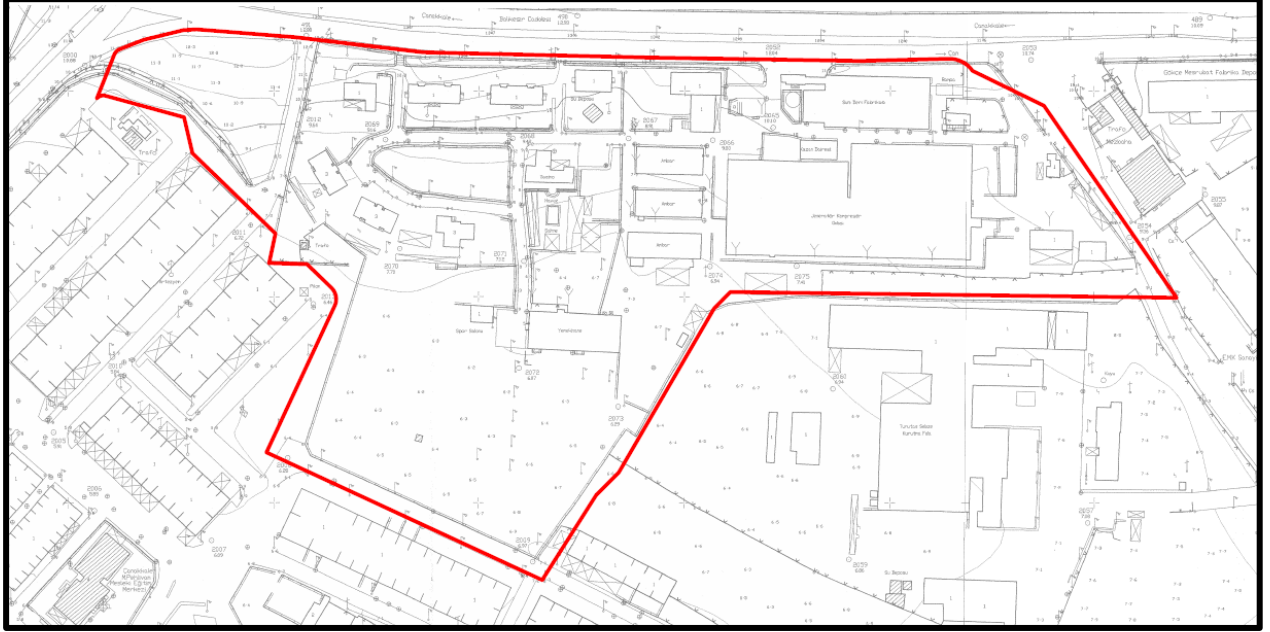


ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



3.3. ARAZİ YAPISI

Planlama alanının tamamı topografik açıdan yapılaşmaya elverişli olup, alanın yükseklik durumu incelendiğinde yüksekliğin kuzey yönünden güney yönüne doğru arttığı ve genel olarak %0-10 arası eğimli bir yapıya sahip olduğu görülmektedir.



Harita 8. Arazi Yapısı

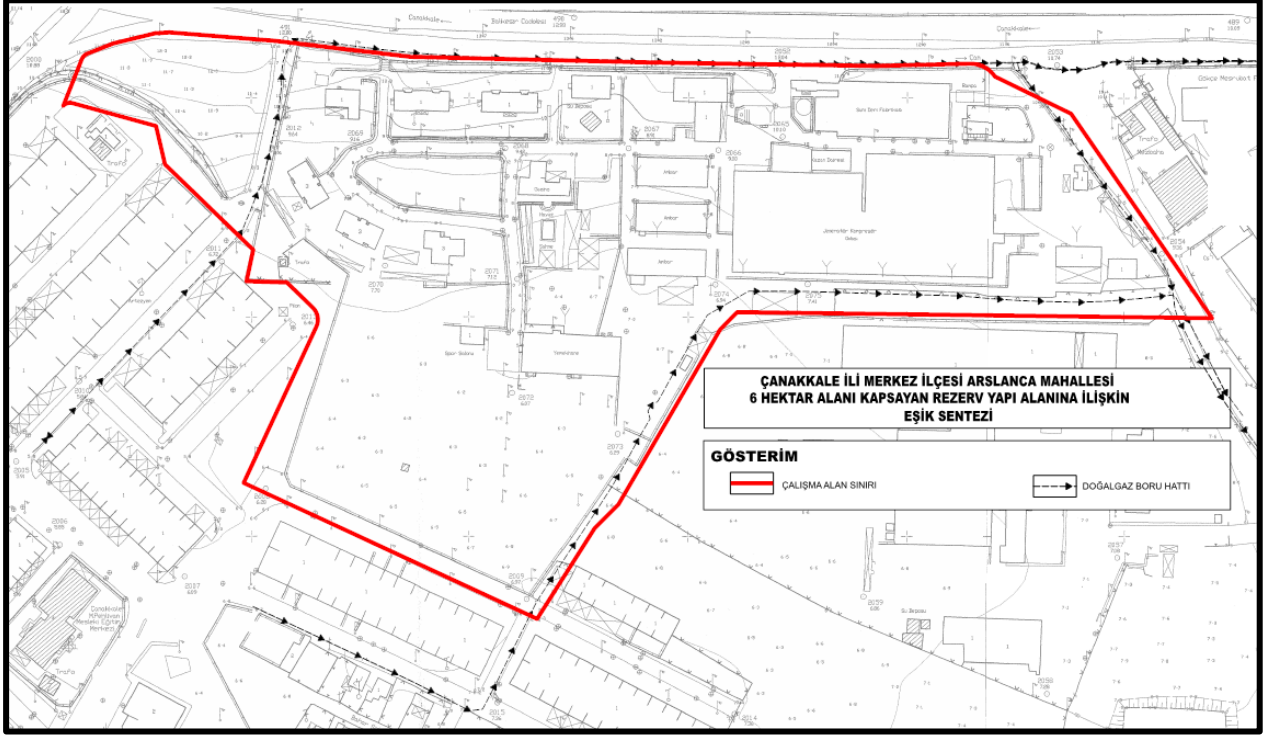
3.4. EŞİK SENTEZİ

Bu raporda verilen bilgi ve belgeler ile kurum görüşleri neticesinde eşik sentezi oluşturulmuştur.

Gelen kurum görüşleri ve arazi incelemesi ardından, alan içerisinde doğalgaz boru hattı bulunmaktadır. Ayrıca planlama alanı Çanakkale Havaalanı Mania Planı iç yatay yüzey sınırları içerisinde kaldığı görülmüştür.



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Harita 9. Eşik Sentezi

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün bila tarih ve 111086 sayılı yazısında; planlama çalışmasına konu alanın Çanakkale Havalimanı Mania Planı iç yatay yüzey sınırları içerisinde kaldığı belirtilmiş olup, hazırlanacak imar planları göz önünde bulundurulması gerektiği ifade edilmiştir.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü (DHMİ) Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve 102059 sayılı yazısında; parselde inşa edilmesi planlanan yapının en üst kotunun deniz seviyesinden 31,49 metreyi aşmaması ve yapının dış yüzey ile çatısında elektromanyetik yansıtıcılığı yüksek metal içerikli (iletken) malzemelerin kullanılmaması koşullarının sağlanması halinde, CNS (Haberleşme, Seyrüsefer ve Gözetim) sistemleri açısından olumsuz bir etki oluşturmayacağı değerlendirilmiştir.

3.5. MERİ PLAN ANALİZLERİ

Plan teklifine konu alan Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Arslanca Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup yaklaşık 6,00 ha alan büyüklüğüne sahiptir. Alana ilişkin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Madde 2. Fırkası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca alana ilişkin planlar incelenmiştir.



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



3.5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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 Makamınının 20/08/2014 tarihli ve 13549 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. Plan Değişikliği teklifine konu alan Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.



Harita 10. Planlama Alanınının Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde söz konusu lejanta ilişkin;

“4.8. Kentsel Gelişme Alanları: Bu planın hedef yılına ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre belirlenen kentsel yerleşim amaçlı kullanım alanlardır.”

3.5.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan teklifine konu alana ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Alan için daha önce yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Çanakkale 2. İdare Mahkemesi'nin 28.09.2023 tarih ve E:2022/329, K:2023/725 sayılı kararı ile iptal edilmiş, bu nedenle hukuki dayanağını yitirerek yürürlükten kalkmıştır.

Söz konusu yargı kararında; planların üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu olmadığı, planlama hiyerarşisinin gözetilmediği, sosyal ve teknik altyapı alanlarının mevzuata uygun şekilde



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



ayrılmadığı, nüfus projeksiyonları ile plan kararları arasında bilimsel ve teknik bağ kurulmadığı ve ilgili kurum görüşlerinin alınmadığı hususları gerekçe olarak belirtilmiştir.

Bu kapsamda, plan teklifine konu alan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı açısından plansız durumdadır.

3.5.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan teklifine konu alana ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Alan için daha önce yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Çanakkale 2. İdare Mahkemesi'nin 28.09.2023 tarih ve E:2022/329, K:2023/725 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Söz konusu iptal kararında; planın parçacıl planlama anlayışıyla hazırlandığı, üst ölçekli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarıyla uyumlu olmadığı, sosyal ve teknik altyapı alanlarının yeterli ve mevzuata uygun şekilde ayrılmadığı, nüfus projeksiyonlarına ilişkin bilimsel ve teknik gerekçelerin plan açıklama raporunda ortaya konulmadığı ve ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınmadığı hususları gerekçe olarak belirtilmiştir.

İptal kararını takiben Bakanlık tarafından yapılan yeni planlama girişimleri de Çanakkale 2. İdare Mahkemesi'nin 2024/401 Esas, 2024/835 Karar sayılı kararı kapsamında değerlendirilmiş; yargı kararlarının gereklerinin tam olarak karşılanmadığı, plan ana kararlarının bütünlüğü ve sürekliliğinin sağlanamadığı ve planlama hiyerarşisine ile şehircilik ilkelerine aykırılıkların devam ettiği yönünde tespitler yapılmıştır.

Bu çerçevede, plan teklifine konu alan için halen yürürlükte olan onaylı bir 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3.6. REZERV YAPI ALANI KARARI

Çanakkale ili, Merkez ilçesi, Arslanca mahallesinde bulunan eski 1430 ada 2, 3, 7, 9, 10 parsel numaralı ve tescil harici alana ilişkin toplam 60.111,44 m² yüzölçümlü taşınmazları; Bakanlık Makamının 20.10.2023 tarih ve 7725503 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca; 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 4'üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanunun 6'ncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında imzalanan 29/12/2023 tarihli protokole konu edilen Çanakkale İli, Merkez İlçesi,



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Arslanca Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 6,00 hektar büyüklüğüne sahip alan 20/10/2023 tarih ve 7725503 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanları Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanında, Ticaret-Konut Alanı, Park, Pasif Yeşil Alan, Kreş, Gündüz Bakımevi Alanı, Cami Alanı, Trafo Alanı ve Yol kullanım kararları önerilmiştir.

Planlama alanı ve çevresinde ulaşım 30,20 ve 12 metrelik yollar ile sağlanmaktadır.

1. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanındaki nüfus ve yoğunluk kararları, Çanakkale İl'inin Orta ile Yüksek Seviyede Riskli Deprem Bölgesi'nde yer alması, alanın çalışma ve yerleşim yerlerine olan uzaklığı, yaşayacakların sosyo-ekonomik yapısı ve mevcut arazi stokuna göre verilmiştir.

Ticaret-konut adalarında ise ortalama brüt 140 m² büyüklüğündeki bir (1) konutta bir (1) hane yaşayacak şekilde nüfus kabulü yapılmıştır.

Bu sayede öneri nazım imar planından gelen yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı (251-400 k/ha üstü) sınırı korunmuştur.

Tablo 2. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesapları

KONUT GRUBU	NİTELİK	ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KONUT KULLANIMINA AYRILAN ALAN (M ²)	ORTALAMA DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	DAİRE SAYISI	ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	KONUT GRUBU NÜFUSU
E=2,00*	Ticaret-Konut	42.228	84.456	59.119	140	422	2,50	1056
TOPLAM								1.056

➤ Plan Nüfusunun Hesaplanması;

*Ticaret-Konut bölgesinde E=2,00'dir. Alanın %70'i gelişme konut alanı, %30'u ise ticaret alanı olarak planlanmıştır. Bundan dolayı gelişme konut alanı için 59.119 m² alan ayrılmıştır.

- "Ticaret-konut parseller" gelişme konut alanı toplam 42.228 m²
- "Ticaret-konut parseller" toplam inşaat alanı (42.228 x 2,00) 84.456 m²
- "Ticaret-konut parseller" konut kullanımına ayrılan alan (84.456 m² x %70) 59.119 m²
- "Ticaret-konut parseller" ortalama konut büyüklüğü 140 m²
- Ortalama konut sayısı (59.119 m² / 140 m²) 422 adet
- Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise "TÜİK, İlçelere ve yıllara göre ortalama hane halkı büyüklüğü istatistiği 2024 yılına göre ortalama hane halkı büyüklüğü" verisi baz alınarak 2,50 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



- “Ticaret-konut parseller” plan nüfusu (422 hane x 2,50 kişi/hane) 1.056 kişidir.

Planlama alanında toplam 1.056 kişi yaşayacağı öngörülmüştür.

2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı kapsayan daha önce yapılmış ve yürürlükte olan bir plan bulunmadığından, alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

- Arazi yapısına göre düzenli yapılaşmanın desteklendiği, erişilebilir, yapılaşmaya uygun yapı adaları ile makroform oluşturulmuş, ulaşım ağı da bu hedefle çözülmüştür.
- Yeşil alanlar yaya yolları bağlantıları düşünülerek, konut alanları ve çevredeki donatı alanlarının da hizmet alacağı şekilde planlanmıştır.

69.874,43 m² büyüklüğündeki planlama alanı içerisindeki taşıt yolları ise 20 ve 15 metre arasında belirlenmiştir.

Yapı ve donatı adalarında yapı yaklaşma mesafeleri genellikle tüm cephelerden 5 metre olmak üzere plan üzerinde gösterilmiştir.

Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (M ²)	ORAN (%)	DOP ORANI (%)
Ticaret-Konut Alanı	42.227,96	60,43	-
Park	5.578,76	7,98	7,98
Kreş Alanı	1.400,00	2,00	2,00
Cami Alanı	1.850,01	2,65	2,65
Trafo Alanı	36,02	0,05	0,05
Yol	18.781,68	26,88	26,88
TOPLAM	69.874,43	100,00	39,57

Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın alan dağılımına bakıldığında planlama alanında en büyük kullanımın %60,43 ile ticaret-konut konut alanları olduğu görülmektedir. Ardından %7,98 ile park alanları, %2,00 ile kreş alanı, %2,65 ile cami alanı ve %0,05 ile trafo alanı gelmektedir. Planlama alanının 18.781,68 m²'si (%26,88) taşıt, yaya yollarına ve pasif yeşil alana ayrılmıştır.



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

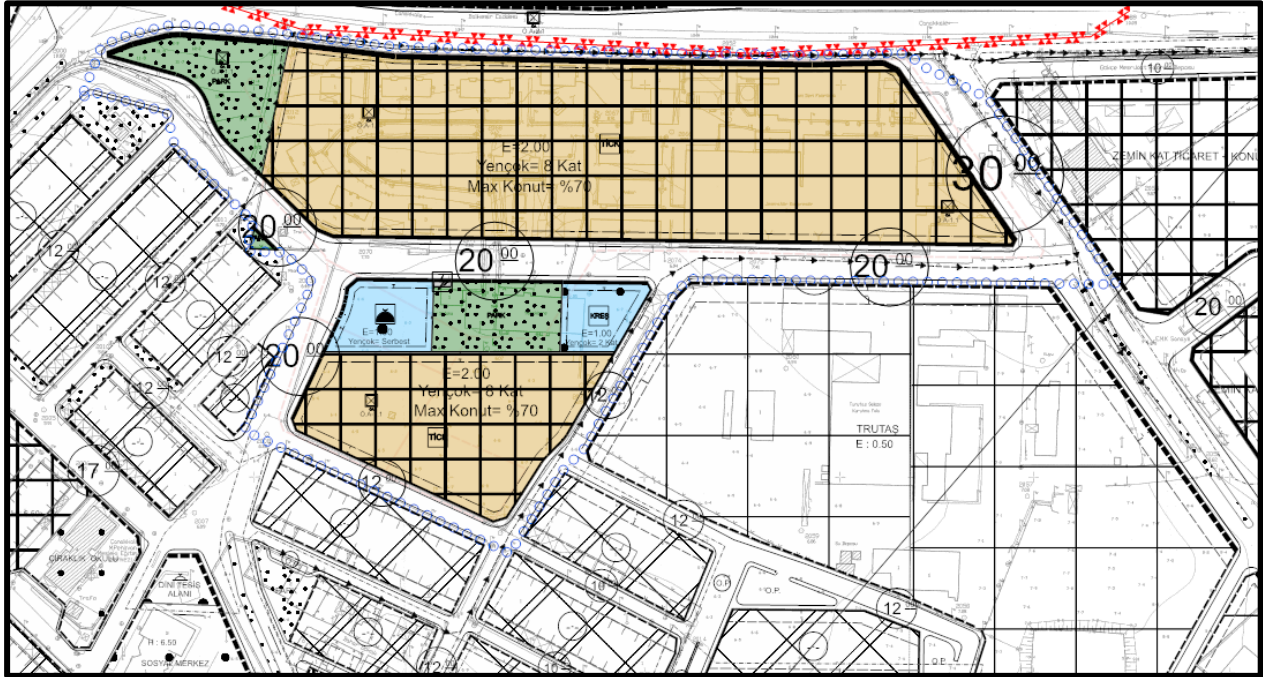
Plan Açıklama Raporu



Tablo 4. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlanan ve Standart Donatı Alanı Karşılaştırması

FONKSİYON	PLANLANAN ALAN (M ²)	STANDART (M ² /KİŞİ)	OLMASI GEREKEN ALAN (M ²)	FARK
Kreş Alanı	1.400	0,50	528	+872
Cami Alanı	1.850	0,50	528	+1.322
Park	5.579	10,00	10.557	-4.978
Trafo Alanı	36	1,00	1.056	-1.020
TOPLAM	8.865		21.378	

Planlama alanında yaşaması öngörülen nüfus için hesaplanan toplam donatı alanı ihtiyacı 21.378 m² olup, yapılan planlama çalışmasında 8.865 m² donatı alanı önerilmiştir. Bu durum,-12.513 m²'lik bir donatı alanı eksikliğine işaret etmektedir. Ancak, kültürel alan gibi temel hizmetlerin en azından mahalle ölçeğinde karşılanabileceği öngörüsüyle; erişim mesafeleri ve donatı alanlarının inşaat yoğunlukları göz önünde bulundurulduğunda hem projede önerilen hem de yakın çevrede yer alan mevcut donatı alanlarının, hesaplanan nüfus için yeterli hizmeti sunabileceği değerlendirilmektedir.



Harita 11. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Çanakkale ili, Merkez ilçesi, İsmetpaşa (Arslanca) Mahallesi rezerv yapı alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

.../.../.....

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -19- sayfadır.-