



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yoğunluk Bölgeleri	13
Harita 12. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	15

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Mülkiyet Dağılımı	8
Tablo 2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesapları	13
Tablo 3. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	14



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan Açıklama Raporu



PLANIN İSMİ		ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ 6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	1/5.000
Nazım 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
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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

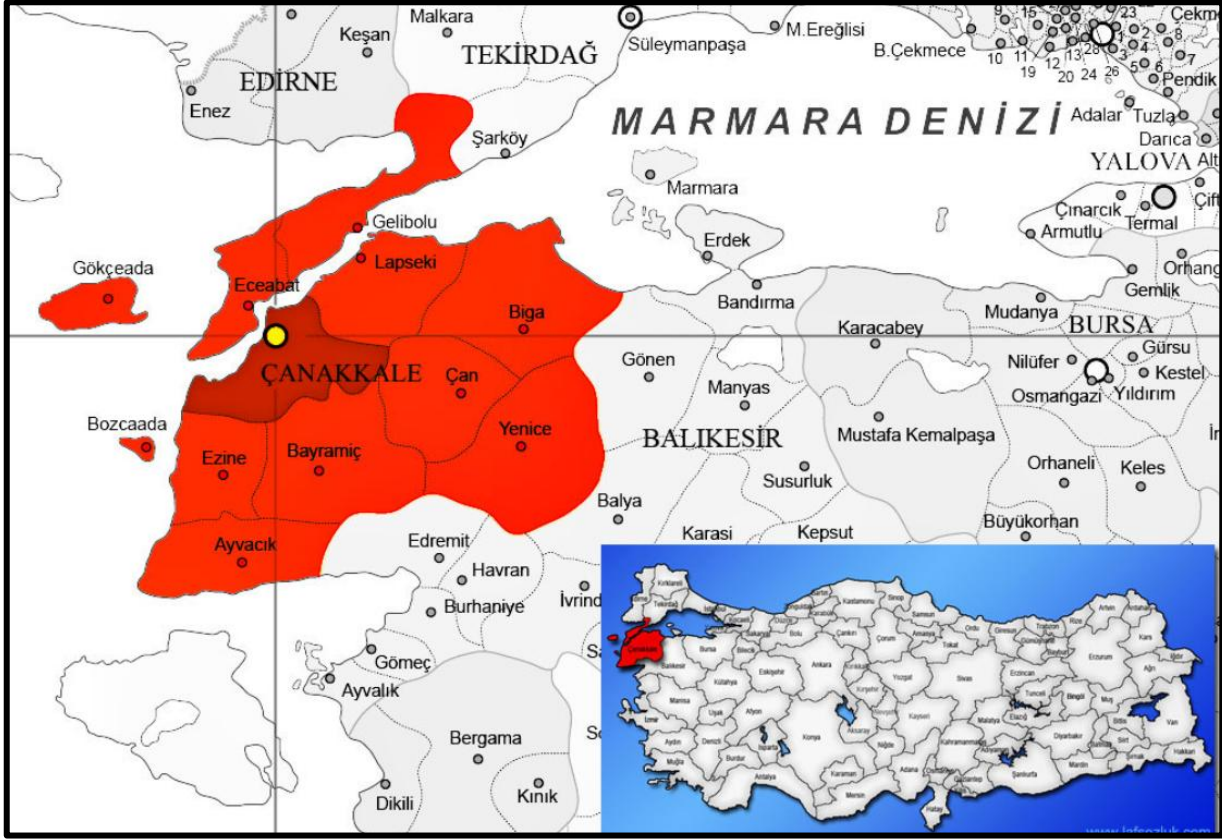
2.1. KONUM

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
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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 Kararnemelerde 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
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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

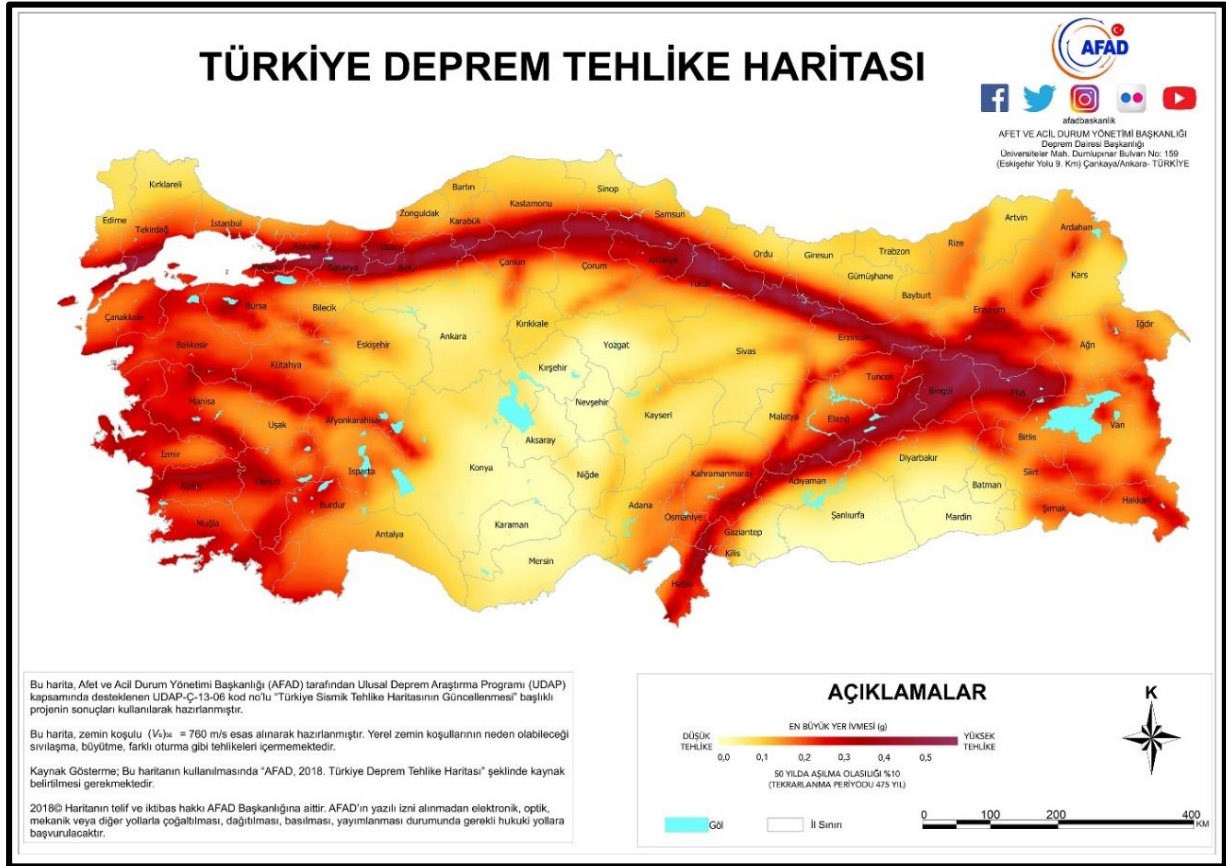


ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



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 “Önlemlenilen Alanlar 1.1. (ÖA-1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önlemlenilen Alanlar:” kategorisinde yer almaktadır.



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan Açıklama Raporu



İL	ÇANAKKALE	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
İLÇE	MERKEZ	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz ve yer verilerinin 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

Esra Ezgi BAKSI
Jeofizik Yüksek Mühendisi

İlhami YAŞAR
Jeoloji Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 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



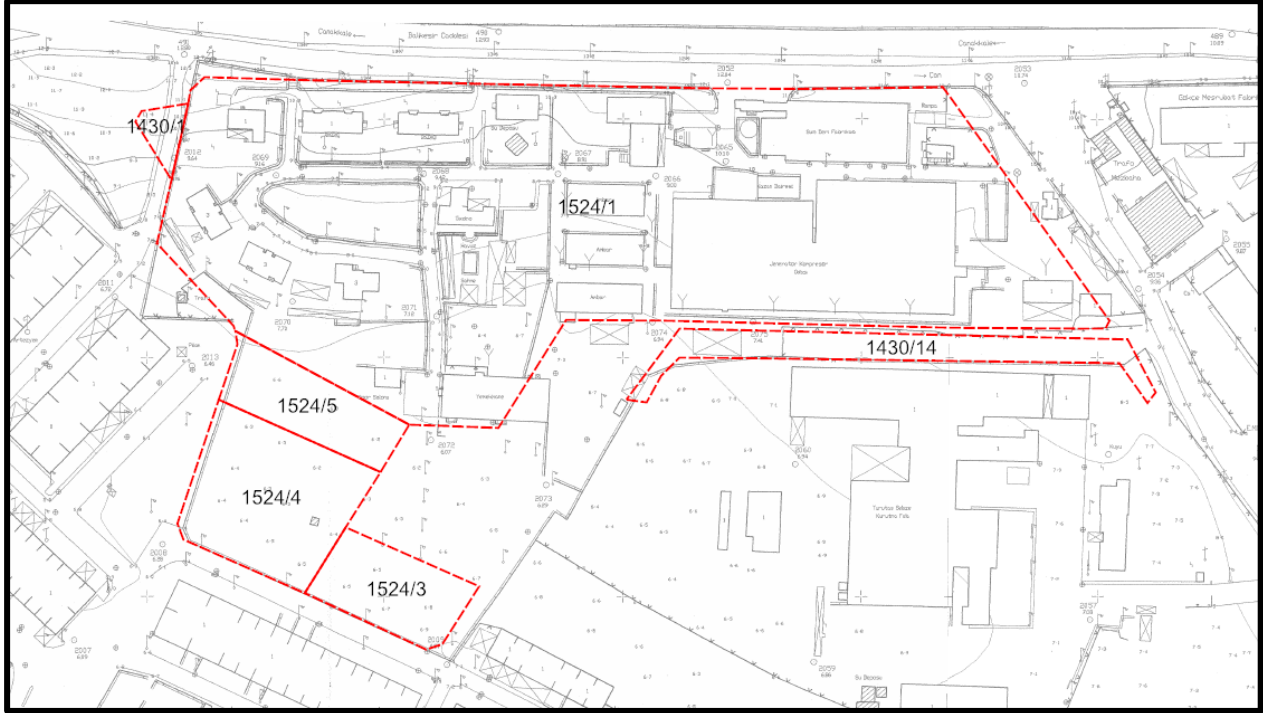
ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

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

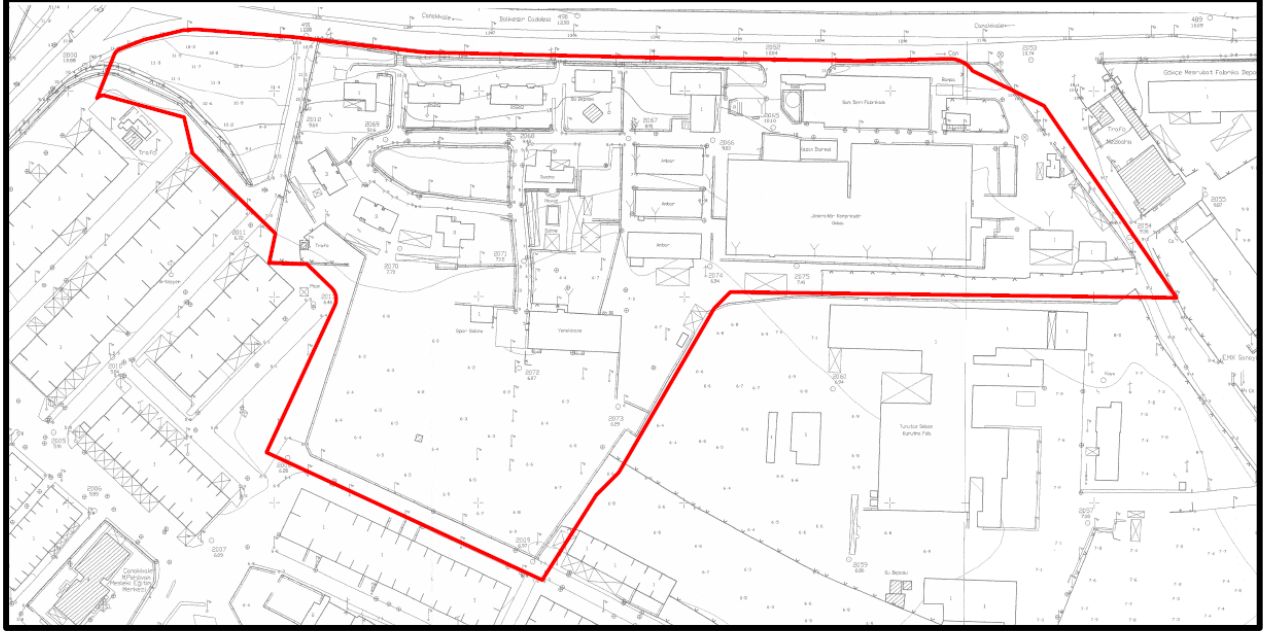


ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



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

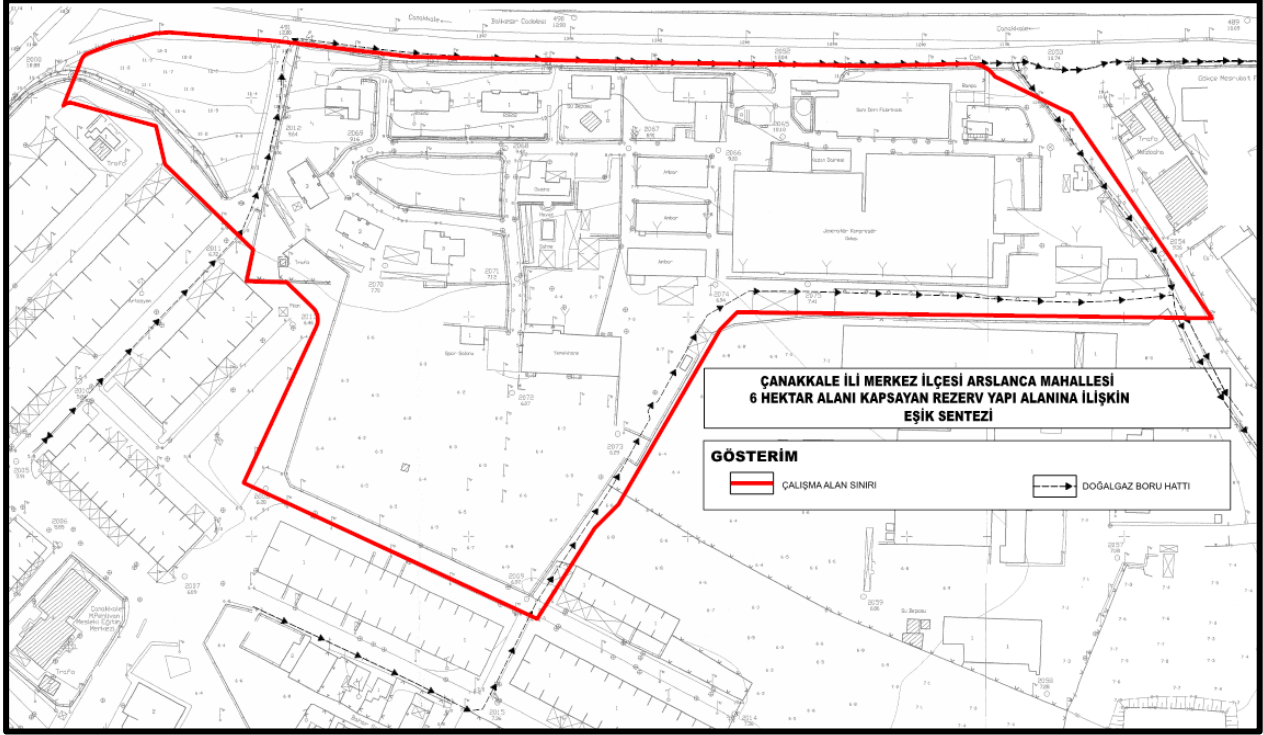
Bu raporda verilen bilgi ve belgeler ile kurum görüşleri neticesinde eşik sentezi oluşturulmuştur.

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
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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.

3.6. 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. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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, 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 ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Yol kullanım kararları önerilmiştir.

Planlama alanı ve çevresinde ulaşım ikinci derece yollar ile sağlanmaktadır.

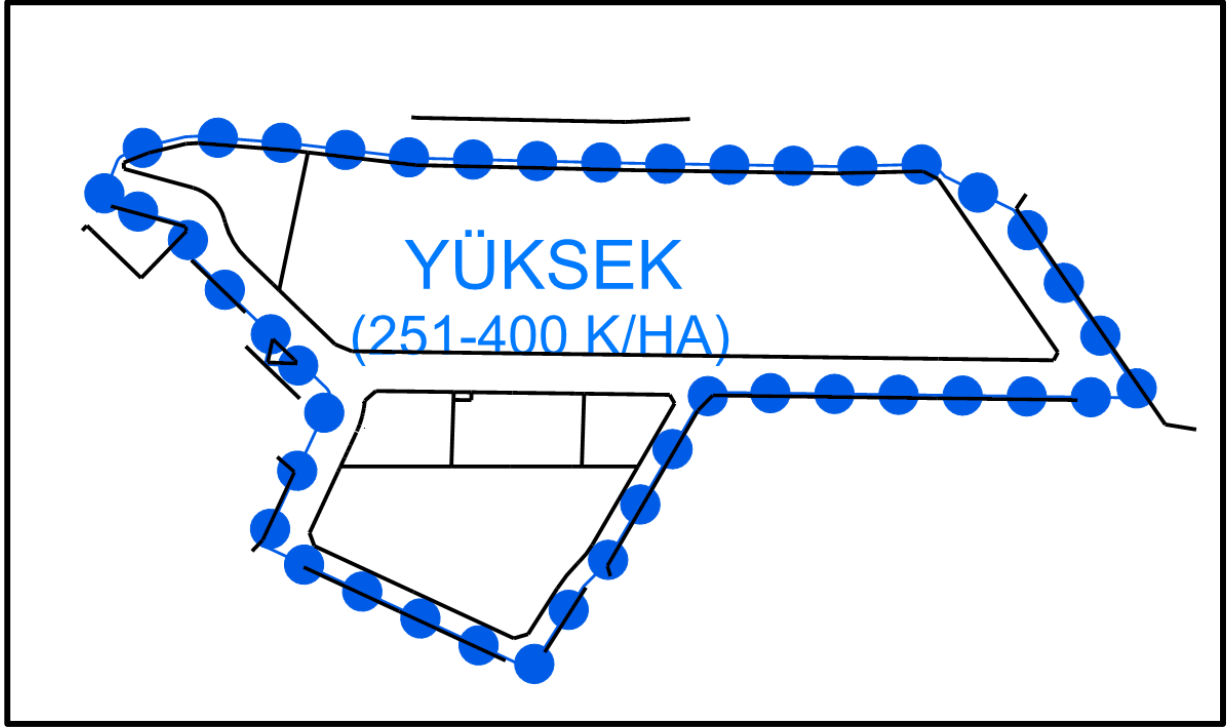
1. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

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.

Öneri nazım imar planında bütün planlama alanını kapsayacak şekilde, yapılması planlanan konut alanları ile donatıların (konut+ticaret (ticaret kısmı) ve yol hesap dışı bırakılmıştır) toplam alanı hesaplanarak brüt yoğunluk kararları verilmiştir.



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Harita 11. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yoğunluk Bölgeleri

Alanda tek yoğunluk bölgesi oluşturulmuştur. Brüt alan hesabıyla alanın yoğunluk düzeyi Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak tespit edilmiştir. Bu karara göre aşağıdaki yoğunluk tablosu oluşturulmuştur.

Tablo 2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesapları

BÖLGE	NİTELİK	ALAN (ha)	MPYY YOĞUNLUK (k/ha)	YOĞUNLUK KABULU (k/ha)	PLAN NÜFUSU
1	Gelişme Konut Alanı (Yüksek)	3,84	Yüksek (251-400 k/ha)	312	1.198
TOPLAM		3,84			1.198

- Plan Nüfusunun Hesaplanması;
 - Konut ve donatı alanları toplam 3,84 ha.
 - Ortalama yoğunluk 312 kişi/ha.
 - Plan nüfusu (3,84 ha. x 312 kişi/ha.) 1.198 kişidir.

Tablodan da görüleceği üzere, toplam yaklaşık 3,84 ha'lık alan arazi topoğrafyasının elverdiği ölçüde yapılaşmaya açılmak üzere orta yoğunluk aralığına alınmıştır. Nüfus, orta yoğunluk aralığı içerisinde 312 k/ha olarak kabul edilmiştir. Bu hesaplamalar ile de plan nüfusu 1.198 kişi olarak kabul edilmiştir.



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı kapsayan daha önce yapılmış ve yürürlükte olan bir plan bulunmadığından, alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

69.874,43 m² büyüklüğündeki planlama alanı içerisindeki taşıt yolları ikinci derece yollar olarak belirlenmiştir.

Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

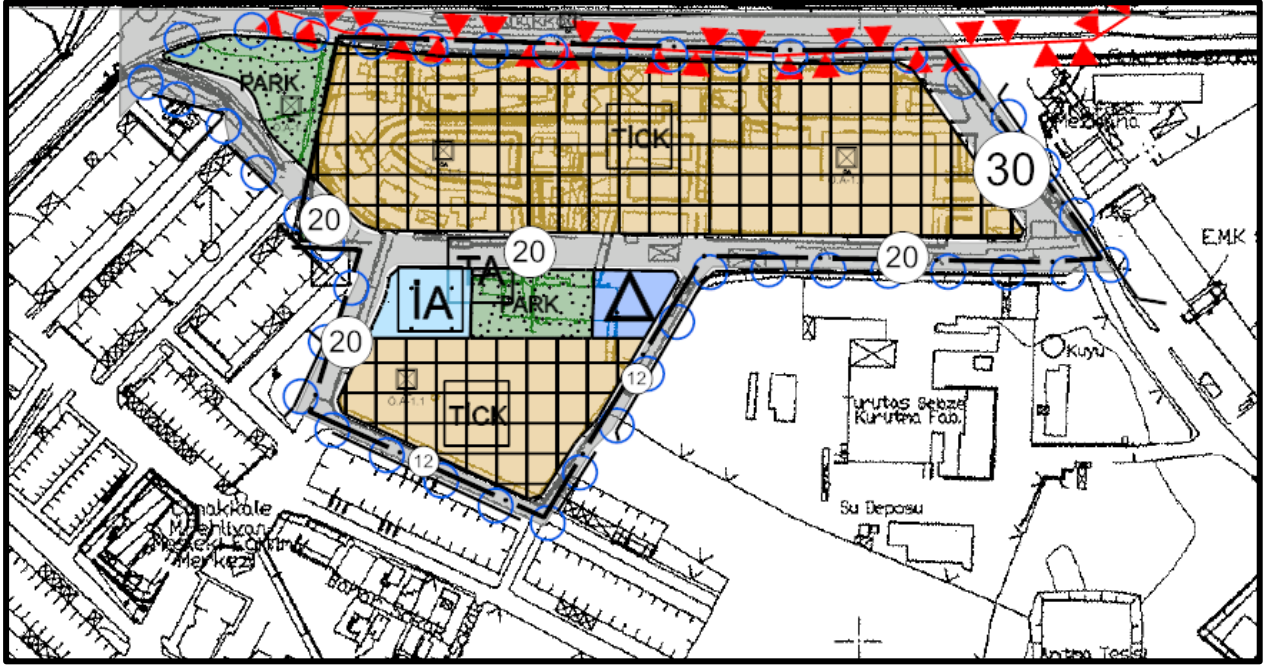
FONKSİYON	ALAN (M ²)	ORAN (%)
Ticaret-Konut Alanı	42.227,96	60,43
Park ve Yeşil Alan	5.578,76	7,98
Eğitim Alanı	1.400,00	2,00
İbadet Alanı	1.850,01	2,65
Teknik Altyapı Alanı	36,02	0,05
Yol	18.781,68	26,88
TOPLAM	69.874,43	100,00

Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın alan dağılımına bakıldığında planlama alanında en büyük kullanımın %60,43 ile Konut+ Ticaret Alanı olduğu görülmektedir. Ardından %7,98 ile park ve açık yeşil alanlar gelmektedir. Park ve açık yeşil alanları %2,65 ile ibadet alanları, %2,00 ile eğitim alanları ve %0,05 ile teknik altyapı alanı izlemektedir. Planlama alanının 18.781,68 m²'si (%26,88) Yol Alanı ayrılmıştır.



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan Açıklama Raporu



Harita 12. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
6 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
Plan Açıklama Raporu



Çanakkale ili, Merkez ilçesi, İsmetpaşa (Arslanca) Mahallesi rezerv yapı alanına ilişkin 1/5000 ölçekli
nazım imar planı

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

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

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