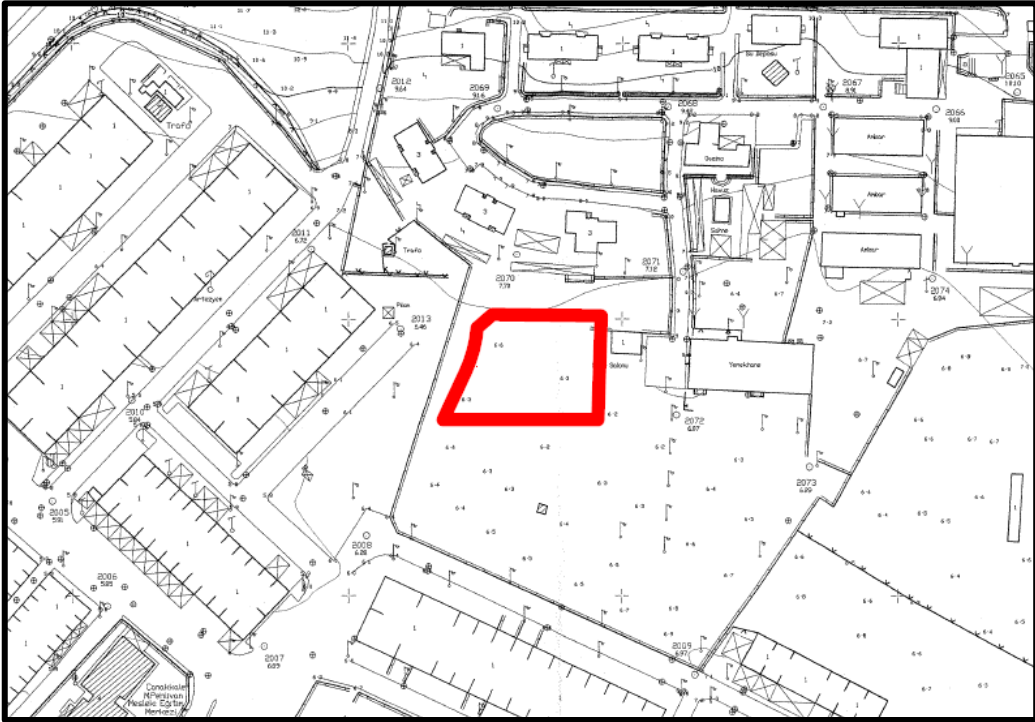




ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ 0,18 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN İTİRAZLARA YÖNELİK



1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Mayıs 2026



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
0,18 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN İTİRAZLARA YÖNELİK
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI	1
2. MERİ PLAN ANALİZLERİ.....	1
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	2
2.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	2
2.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	3
3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	4



**ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
0,18 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN İTİRAZLARA YÖNELİK
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan Açıklama Raporu



DİZİNLER

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Rezerv Yapı Alanı Uydu Görüntüsü	1
Harita 2. Planlama Alanının Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu	2
Harita 3. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planındaki Durumu.....	3
Harita 4. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	3
Harita 5. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 0,18 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin İtirazlara Yönelik 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	5

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 6 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı.....	4
Tablo 2. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 0,18 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin İtirazlara Yönelik 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı Karşılaştırması.....	5



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
0,18 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN İTİRAZLARA YÖNELİK
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



PLANIN İSMİ		ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ 0,18 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN İTİRAZLARA YÖNELİK 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1.000
Uygulama İmar Planı Değişikliği 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
0,18 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN İTİRAZLARA YÖNELİK
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



1. PLANLAMANIN AMACI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında 29/12/2023 tarihinde imzalanan protokole konu olan; Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Arslanca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 6,00 hektar büyüklüğündeki alan, 20/10/2023 tarih ve 7725503 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca 'Rezerv Yapı Alanı' olarak ilan edilmiştir. Söz konusu alanın yaklaşık 0,18 hektarlık kısmında plan değişikliği yapılması öngörülmektedir.



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. MERİ PLAN ANALİZLERİ

Plan teklifine konu alan Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Arslanca Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup yaklaşık 0,18 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.



2.1. 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 2. Planlama Alanının 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.”

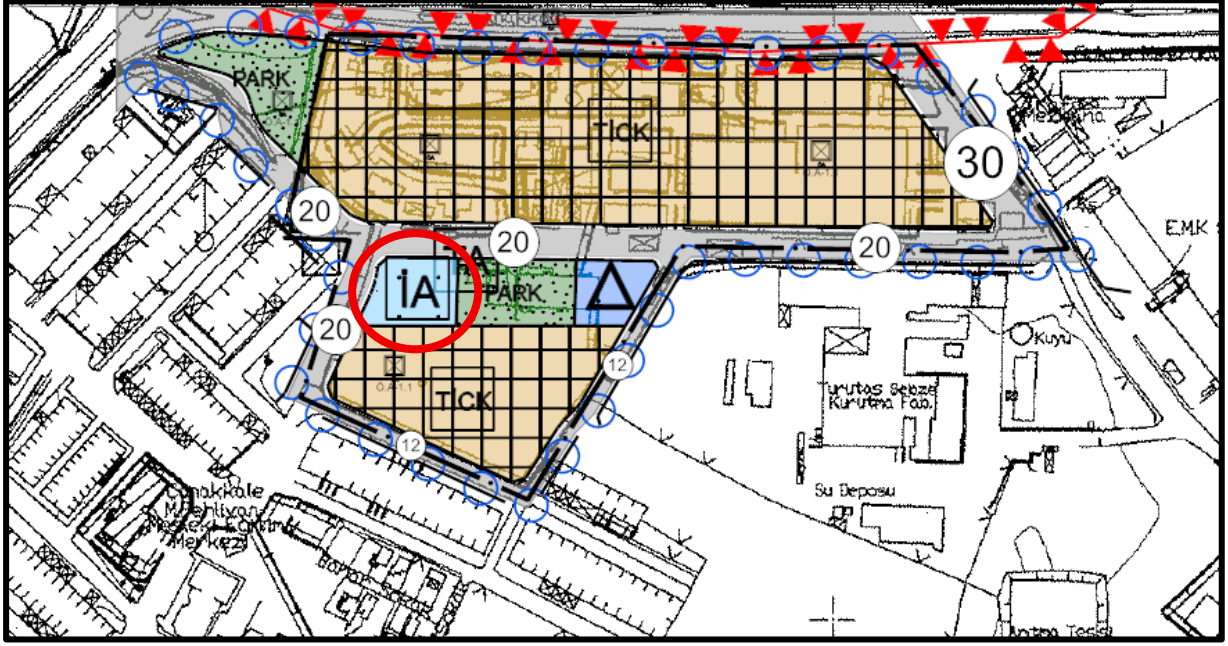
2.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, 16.01.2026 tarihinde onaylanan ve 22.01.2026 tarihinde askı işlemleri gerçekleştirilen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 'İbadet Alanı' olarak planlanmıştır.



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
0,18 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN İTİRAZLARA YÖNELİK
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

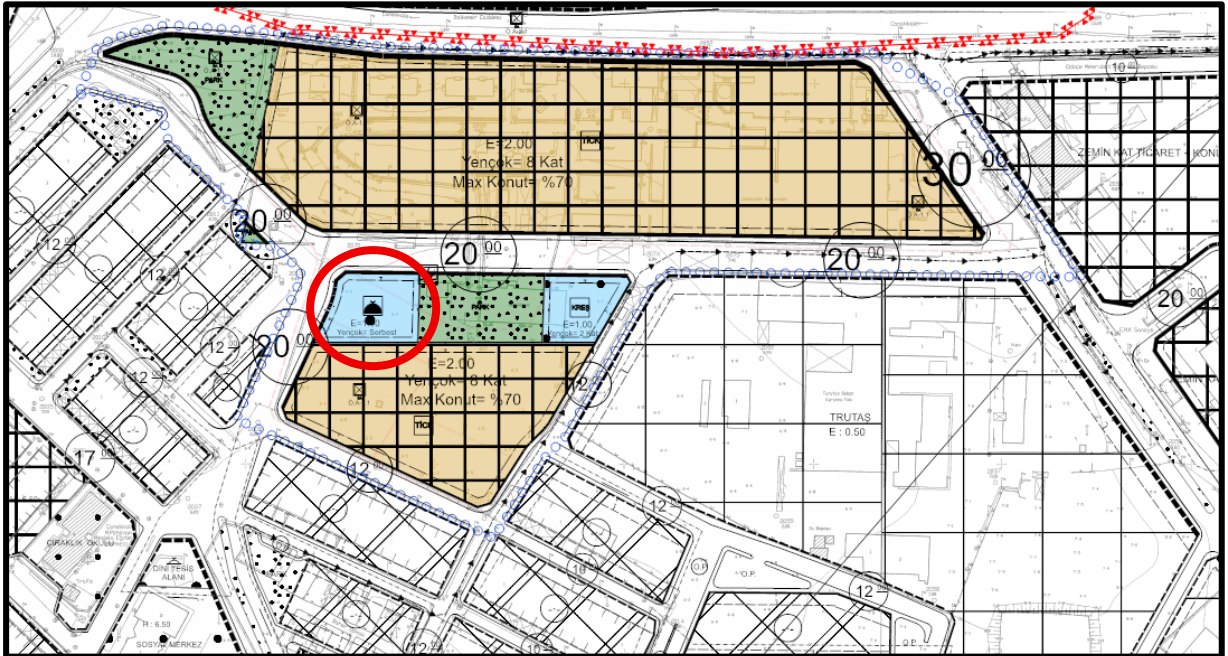
Plan Açıklama Raporu



Harita 3. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planındaki Durumu

2.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, 16.01.2026 tarihinde onaylanan ve 22.01.2026 tarihinde askı işlemleri gerçekleştirilen 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 'Cami Alanı' olarak planlanmıştır.



Harita 4. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planındaki Durumu



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
0,18 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN İTİRAZLARA YÖNELİK
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



Tablo 1. 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.

3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GEREKÇE

Planlama alanı yürürlükte bulunan imar planlarında "Cami Alanı" kullanım kararında yer almakta olup, yapılan yerinde incelemeler, mekânsal analizler ve çevresel değerlendirmeler sonucunda söz konusu kullanım kararının güncel kentsel ihtiyaçlar doğrultusunda yeniden değerlendirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Planlama alanının yakın çevresinde gerçekleştirilen mekânsal analizler ve erişilebilirlik değerlendirmeleri kapsamında, yürüme mesafesi içerisinde hizmet veren birden fazla cami alanının bulunduğu (Hüseyin Özcan Cami, Mecidiye Cami, Arslanca Cami ve Dumlupınar Cami) tespit edilmiştir. Bu doğrultuda mevcut ibadet alanlarının bölgenin ibadet ihtiyacını karşılayabilecek yeterlilikte olduğu değerlendirilmiş olup planlama alanında ayrıca bir cami alanı ayrılmasının gerekli olmadığı kanaatine varılmıştır.

Diğer taraftan planlama alanının bulunduğu bölgede, yerel yönetim birimlerinin mahalle ölçeğinde hizmet sunabileceği kamusal hizmet alanlarına yönelik ihtiyaç bulunduğu görülmektedir. Kent bütününde kamu hizmetlerinin etkin, hızlı ve erişilebilir bir şekilde sunulabilmesi amacıyla yerel yönetim birimlerinin uygun mekânsal alanlarda konumlandırılması planlama açısından önem arz etmektedir. Bu kapsamda söz konusu alanın konumu, ulaşılabilirliği ve çevresindeki yerleşim



ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ARSLANCA MAHALLESİ
0,18 HEKTAR ALANI KAPSAYAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN İTİRAZLARA YÖNELİK
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Açıklama Raporu



dokusu dikkate alındığında alanın Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak değerlendirilmesinin uygun olduğu anlaşılmıştır.

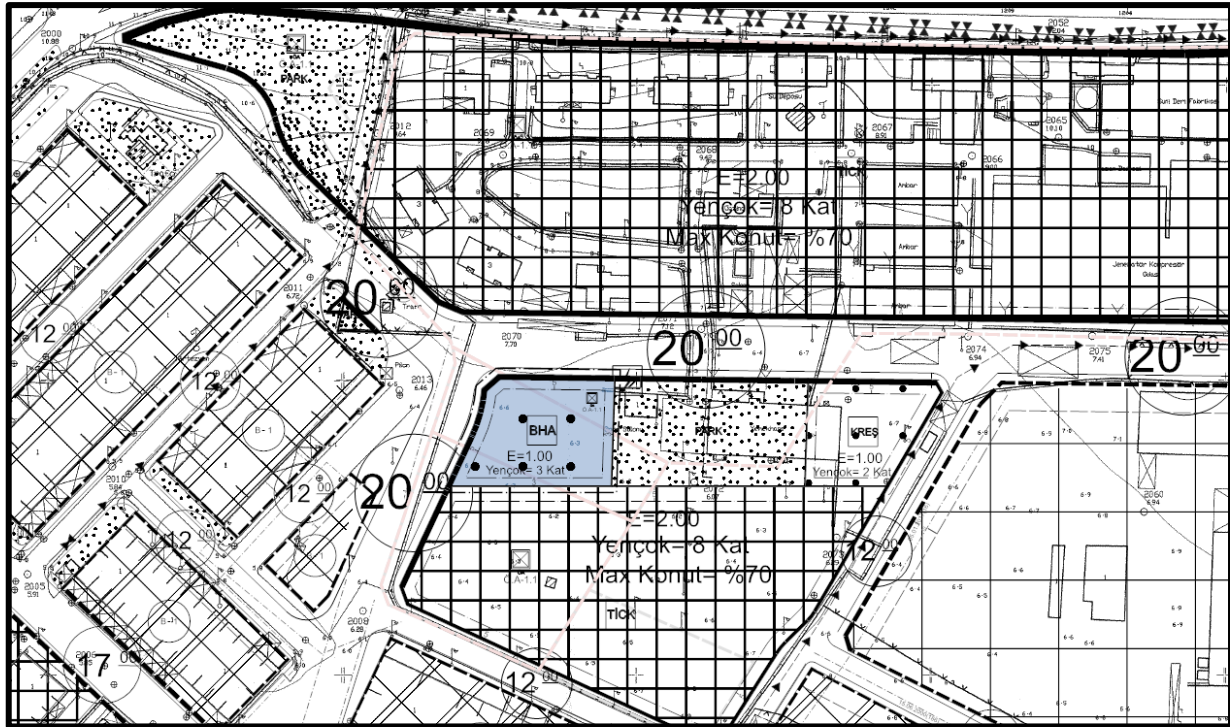
Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Arslanca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve yaklaşık 0,18 hektar büyüklüğe sahip Rezerv Yapı Alanına ilişkin itirazlara yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1.850,01 m² büyüklüğündeki planlama alanı içerisinde yapı yaklaşma mesafeleri 5 ve 3 metre olmak üzere plan üzerinde gösterilmiştir.

Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 0,18 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin İtirazlara Yönelik 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 2. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 0,18 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin İtirazlara Yönelik 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı Karşılaştırması

FONKSİYON	ALAN (M ²)	ORAN (%)
Belediye Hizmet Alanı	1.850,01	100,00
TOPLAM	1.850,01	100,00



Harita 5. Çanakkale İli Merkez İlçesi Arslanca Mahallesi 0,18 Hektar Alanı Kapsayan Rezerv Yapı Alanına İlişkin İtirazlara Yönelik 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

**Çanakkale ili, Merkez ilçesi, İsmetpaşa (Arslanca) Mahallesi rezerv yapı alanında
itirazlara ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği**

.../.../...

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -9- sayfadır.-