

**ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, MUSAKÖY KÖYÜ,
PARSELLER 832 VE 1007'DE KAYITLI TAŞINMAZLAR
İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MAYIS 2019

www.yeditepesehirplanlama.com

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Musaköy Köyü,
Parseller 832 ve 1007’de Kayıtlı Taşınmazlar İçin Hazırlanan
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

KAŞE/İMZA

M. Yusuf ERGÜL
Y. Şehir ve Bölge Plancısı

ODA VİZESİ

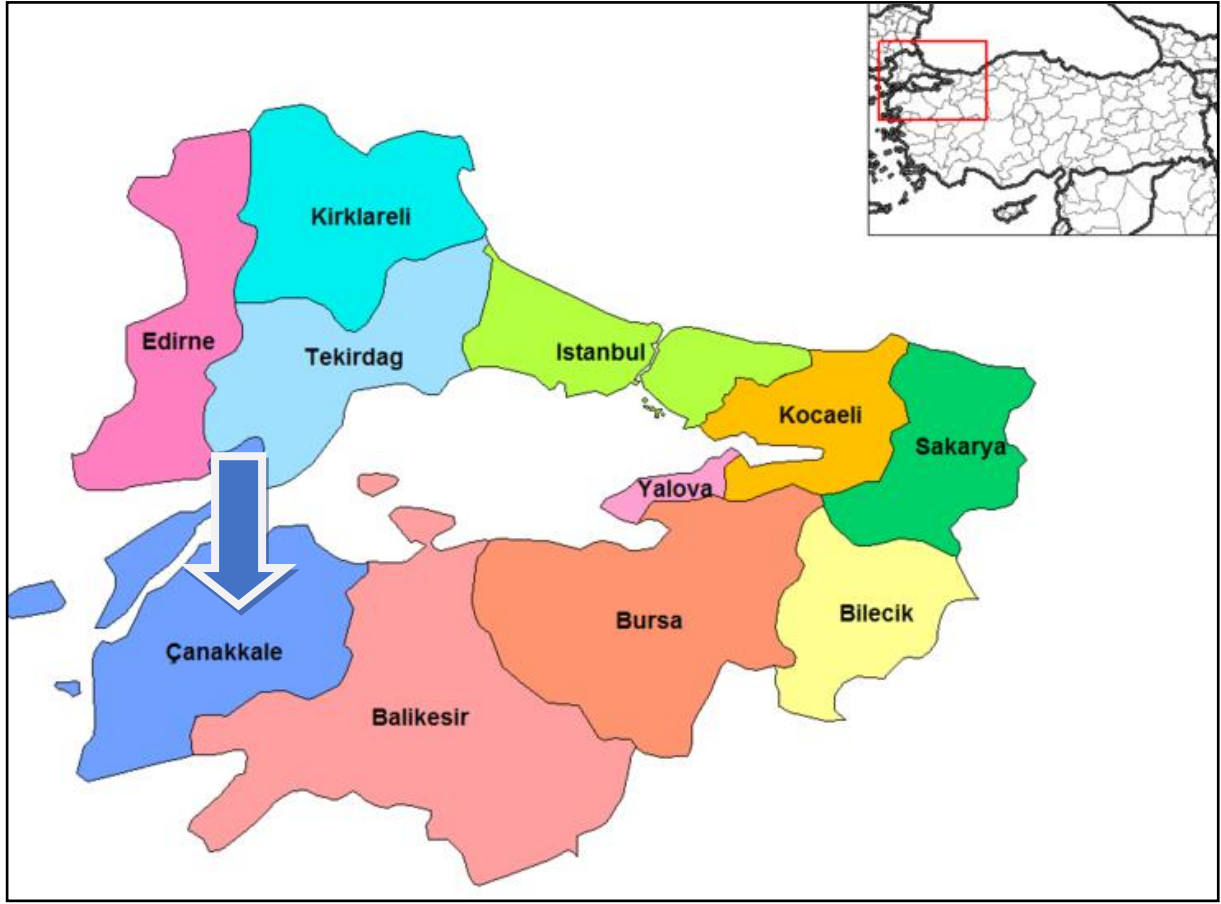
..... tarih vesayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanan
Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Musaköy Köyü, Değirmen Avlusu Mevkiinde,
1/5000 Ölçekli Konut Alanı amaçlı Nazım İmar Planı
EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR. Açıklama Raporu 21 sayfadır.

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ	3
1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU	3
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	7
2.1. MÜLKİYET DURUMU	7
2.2. KADASTRAL DURUM	9
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	12
3.1. YAPI ANALİZİ	12
3.2. JEOLJİK DURUMU	12
4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	15
5. MEVCUT İMAR DURUMU	17
5.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	17
5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI	17
6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	17
7. PLANIN GEREKÇESİ	20
8. PLANLAMA KARARLARI	20
9. PLAN NOTLARI	21

HARİTALAR-ŞEKİLLER	Sayfa No
1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu	3
2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu	4
3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü	4
4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu	6
5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası	6
6. Planlama Alanı - Tapu	9
7. Planlama Alanı - Harita Plan Örneği	11
7. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (yakın)	12
8. Planlama Alanı - Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.	15
9. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.	16
10. Planlama Alanı - 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri.	17
11. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	21

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU:



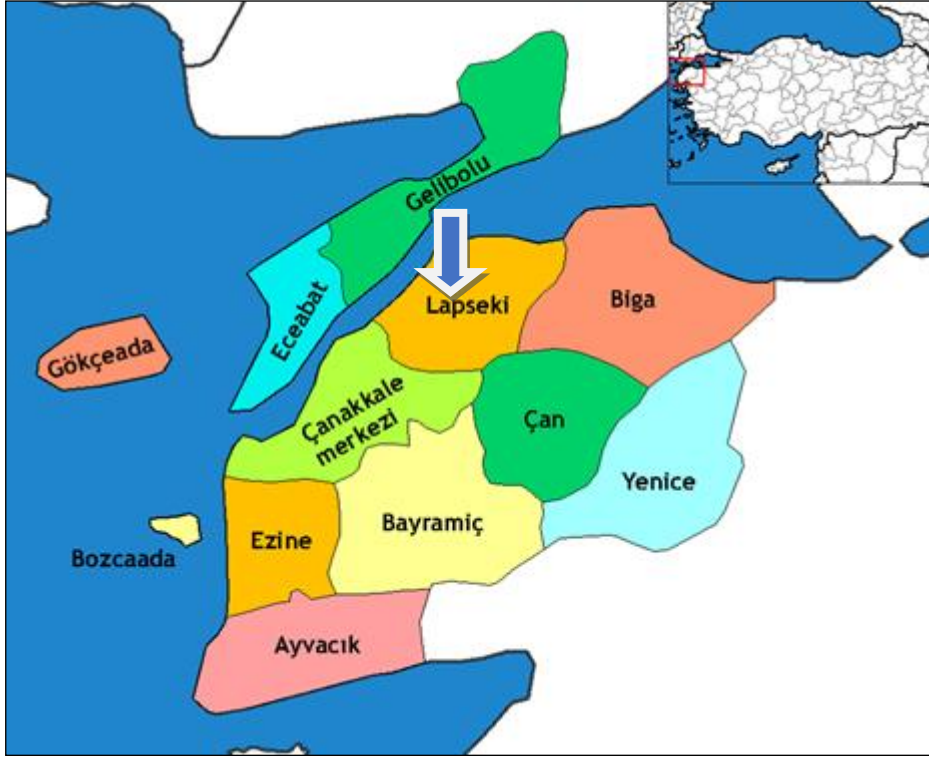
Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.

Çanakkale İli Anadolu yarımadasının kuzeybatısında, 39 derece 27' – 40 derece 45' kuzey enlemleri ile 25 derece 40' – 27 derece 30' doğu boylamları arasında yer alır. 9.933 km² alan kaplayan topraklarının büyük bir bölümü Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde, Edremit körfezi kıyısındaki küçük bir bölümü de Ege Bölgesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Avrupa ile Asya kıtalarını birbirinden ayıran ve kendi adıyla anılan boğazın kıyısında kurulan kent, Türkiye'nin kuzeybatısında, Trakya'da Gelibolu yarımadası, Anadolu'da Biga yarımadası toprakları üzerinde yer almaktadır. 60.2 kilometre kıyı uzunluğuna sahip, Anadolu'nun en batı noktası olan Bababurnu ile Türkiye'nin en batı noktası Gökçeada'daki İnce Burun, sınırları içindedir. Çanakkale'nin Anadolu toprakları, antik dönemde Troas olarak adlandırılan Biga Yarımadası'nı kapsamaktaydı. Kazdağı 1767 metre ile en yüksek Dağı'dır.

Çanakkale'nin merkez ilçe dışında 11 ilçesi: Ayvacık, Bayramiç, Biga, Bozcaada, Çan, Eceabat, Ezine, Gelibolu, Gökçeada, Lapseki ve Yenice'dir. Merkez İlçe'den sonra en büyük ilçesi Biga, en küçük ilçesi ise hiç köyü olmayan Bozcaada'dır.

Topraklarının %54'nü ormanların oluşturduğu ilin kıyı ilçelerinde ve adalarda iklim hemen hemen aynı olup daha çok Akdeniz iklimine paralellik göstermekle birlikte, yılın büyük bölümünde rüzgârlı günler yaşanır.



Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu.



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ:

İlin toplam karayolu uzunluğu 1.065 km. olup, bunun 513 km.si devlet yolu, 552 km.si il yoludur. Çanakkale İlinin karayollarından biri olan 550-04 nolu Çanakkale-İzmir güzergahındaki devlet karayolu, Ege kıyılarını takip ederek Ezine-Ayvacık-Edremit-Ayvalık-Dikili-Aliğa-Foça-Menemen üzerinden İzmir'e ulaşılır. Aynı yol güzergahı Edremit'ten doğuya ayrılarak Çanakkale'yi Balıkesir'e bağlamaktadır.

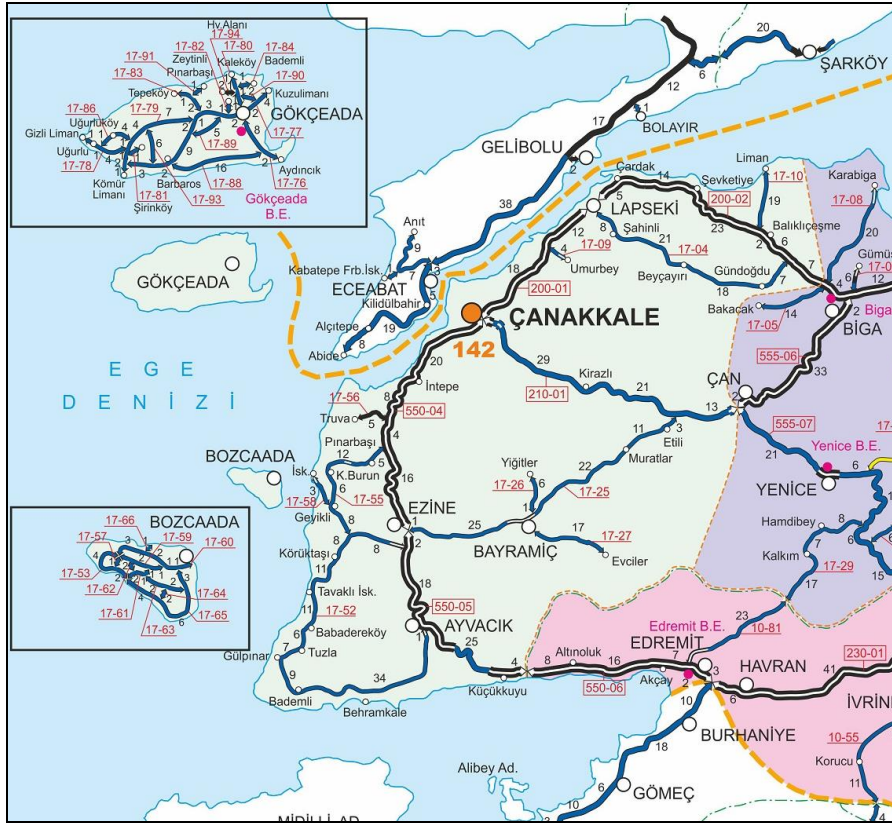
Diğer bir karayolu ise, Marmara Denizi'nin Güney kıyılarını izleyerek Çanakkale'yi Bursa'ya bağlayan devlet karayolu güzergahı üzerinde bulunan 200-01 ve 2002 no'lu karayolu ilin araç trafiği bakımından en yoğun ve geniş yolunu oluşturmaktadır. Çanakkale -Ankara güzergahındaki devlet karayolu Lapseki-Biga-Bandırma-Bursa-İnegöl-Bozüyük-Eskişehir-Sivrihisar-Polatlı üzerinden Ankara'ya ulaşmaktadır. Çanakkale-İstanbul güzergahında bulunan 550-03 nolu devlet karayolu ise Gelibolu yarımadasının doğu kıyılarını takip ederek Keşan ve Tekirdağ'a ve daha sonrada İstanbul'a ulaşmaktadır.

İl merkezi ilçelerden; Ayvacık'a 68 km, Bayramiç'e 72 km, Biga'ya 94 km, Bozcaada'ya 58 km, Çan'a 77 km, Eceabat'a 5 km, Ezine'ye 46 km, Gelibolu'ya 34 km, Gökçeada'ya 59 km, Lapseki'ye 34 km ve Yenice ilçesine 100 km uzaklıktadır.

Denizyolu ulaşımı Çanakkale-Eceabat, Lâpseki-Gelibolu, Çanakkale-Kabatepe-Gökçeada, Bozcaada-Yükyeri, Çanakkale-Gökçeada, Çanakkale-Bozcaada, Kepez-Eceabat, Çanakkale-Kilitbahir arasında karşılıklı feribot seferleri ile GESTAŞ tarafından yapılmaktadır. Ayrıca Bozcaada ve Gökçeada'ya Çanakkale'den hızlı feribot seferleri yapılmaktadır.

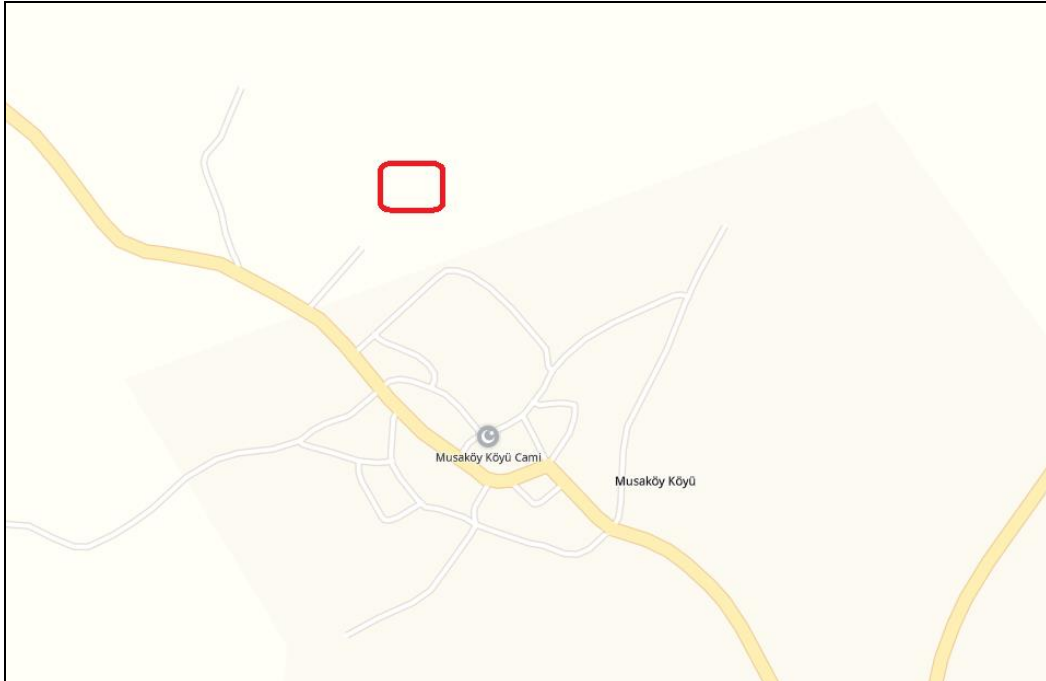
Çanakkale Merkez, Eceabat, Gelibolu, Lâpseki, Ezine-Geyikli Yükyeri, Bozcada, Gökçeada, Çardak ve Kabatepe'de iskeleler bulunmaktadır. Ayrıca Çanakkale Kepez Limanı ile Ezine'de Akçansa Çimento Fabrikasına, Biga'da İçdaş'a ait liman bulunmaktadır.

İl Merkezinde bir havaalanı mevcuttur. Çanakkale Havalimanından Ankara ve İstanbul'a düzenli uçuşlar yapılmaktadır.



Şekil 4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu.

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Merkez ilçesinin kuzeybatısında Musaköy Köy Yolu üzerinde konumlanmaktadır. Çanakkale İl merkezine uzaklığı yaklaşık 14 km uzaklıktadır.



Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM:

2.1. MÜLKİYET DURUMU:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Musaköy Köyü, Değirmen Avlusu Mevkiinde, 832 ve 1007'de kayıtlı taşınmazlar tapuda Özcan ORHAN adına tescil edilmiştir.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSE L NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
ÇANAKKALE MERKEZ	MUSAKÖY	----	832	Özcan ORHAN	TARLA	15.250,00 m ²
ÇANAKKALE MERKEZ	MUSAKÖY	----	1007	Özcan ORHAN	BAHÇELİ KARGİR EV	2.208,00 m ²

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/832					
Zemin No	: 23331883	Yüzölçüm	: 15.250,00 m2					
İl / İlçe	: ÇANAKKALE/MERKEZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA					
Kurum Adı	: Çanakkale TM							
Mahalle / Köy Adı	: MUSAKÖY Köyü							
Mevkii	: DEĞİRMEN AVLUSU							
Cilt / Sayfa No	: 9 / 840							
Kayıt Durum	: Aktif							
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE AYNI HAK TESIS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255		16/04/2007 - 3255	--				
İrtifak	M.2250 M2 LİK KISIMDA TEK LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:21/09/1984,Bitis Tarih:21/09/1984 - Süre:-)		21/09/1984 - 2372	--				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
79885127	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu		TAM	15.250,00	İntikal - 14/11/2008 - 11753-	--		
İpotek								
Alacaklı	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:15106	Hayır	50,000.00 TL	%17,5 değişken	1 / 0	F.B.K.	30/12/2008- 13133	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	Yok
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Çanakkale TM - MUSAKÖY Köyü 832 Parsel	1 / 1	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	50,000.00 TL	30/12/2008- 13133	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
				--				

Rapor Tarihi / Saati : 13.06.2017 15:49

1

Düşünceler

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:15106	Evet	300.000.00 TL	%10 değişken 2 / 0		F.B.K.	14/02/2011-2127	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	Var

İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Çanakkale TM - MUSAKÖY Köyü 832 Parsel	1 / 1	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	300.000.00 TL	14/02/2011-2127	--
Çanakkale TM - MUSAKÖY Köyü 1007 Parsel	1 / 1	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	300.000.00 TL	14/02/2011-2127	--

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

Düşünceler

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK700378
Yurdal KOÇAK
Kaydına Uygundur.
13.06.2017
Muhammed AYTEKİN
Papa Müdürü

Rapor Tarihi / Saati : 13.06.2017 15:49

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + SBI var)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1007
Zemin No	: 23332065	Yüzölçüm	: 2.208,00 m2
İl / İlçe	: ÇANAKKALE/MERKEZ	Ana Taş. Nitelik	: BAHÇELİ KARGIR EV
Kurum Adı	: Çanakkale TM		
Mahalle / Köy Adı	: MUSAKÖY Köyü		
Mevkii	: KÖY İÇİ		
Cilt / Sayfa No	: 11 / 1018		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255		16/04/2007 - 3255	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
79885128	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	TAM		2.208,00	İmtikal - 14/11/2008 - 11753-	--

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:15106	Hayır	36.000.00 TL	%19,2yıllık	1 / 0	F.B.K.	12/10/2009-11347	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	Yok

İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Çanakkale TM - MUSAKÖY Köyü 1007 Parsel	1 / 1	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oğlu	36.000.00 TL	12/10/2009-11347	--

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

Düşünceler

Rapor Tarihi / Saati : 13.06.2017 15:49

1

Alacaklı	Müsterekm?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:15106	Evet	300,000.00 TL	%10 değişken 2 / 0		F.B.K.	14/02/2011- 2127	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oglu	Var
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Çanakkale TM - MUSAKÖY Köyü 832 Parsel	1 / 1	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oglu	300,000.00 TL	14/02/2011- 2127	--			
Çanakkale TM - MUSAKÖY Köyü 1007 Parsel	1 / 1	ÖZCAN ORHAN : RIZA Oglu	300,000.00 TL	14/02/2011- 2127	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
				--				
Düşünceler								

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK700378
Yücel KÖSAK
Kaydına Gıyandır.
13.06.2017
Muhammed AYTEKİN
Tapu Müdürü

Rapor Tarihi / Saati : 13.06.2017 15:49

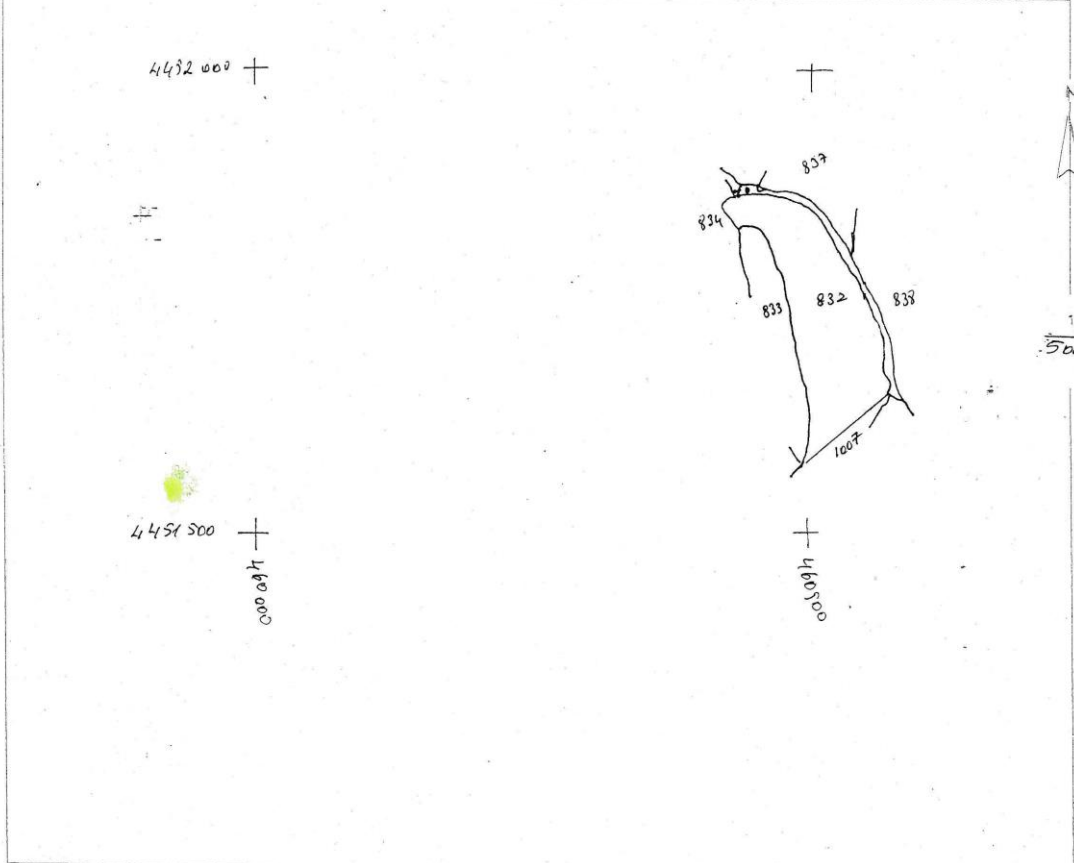
2

Şekil 6. Planlama Alanı – Tapu.

2.2. KADASTRAL DURUM:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Musaköy Köyü, Değirmen Avlusu Mevkiinde, 832 ve 1007'de kayıtlı taşınmazlar toplam 17,458,00 m² büyüklüğündedir.

İl	: CANAKKALE	KADASTRO					Yüzölçümü			
		Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde		Ha	m ²	dm ²	
İlçesi	: MERKEZ	Kimlik Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlük Sıra No	Ha	m ²	dm ²
Mah / Köy	: Musaköy	840	4	-	832			-1-	5250	00

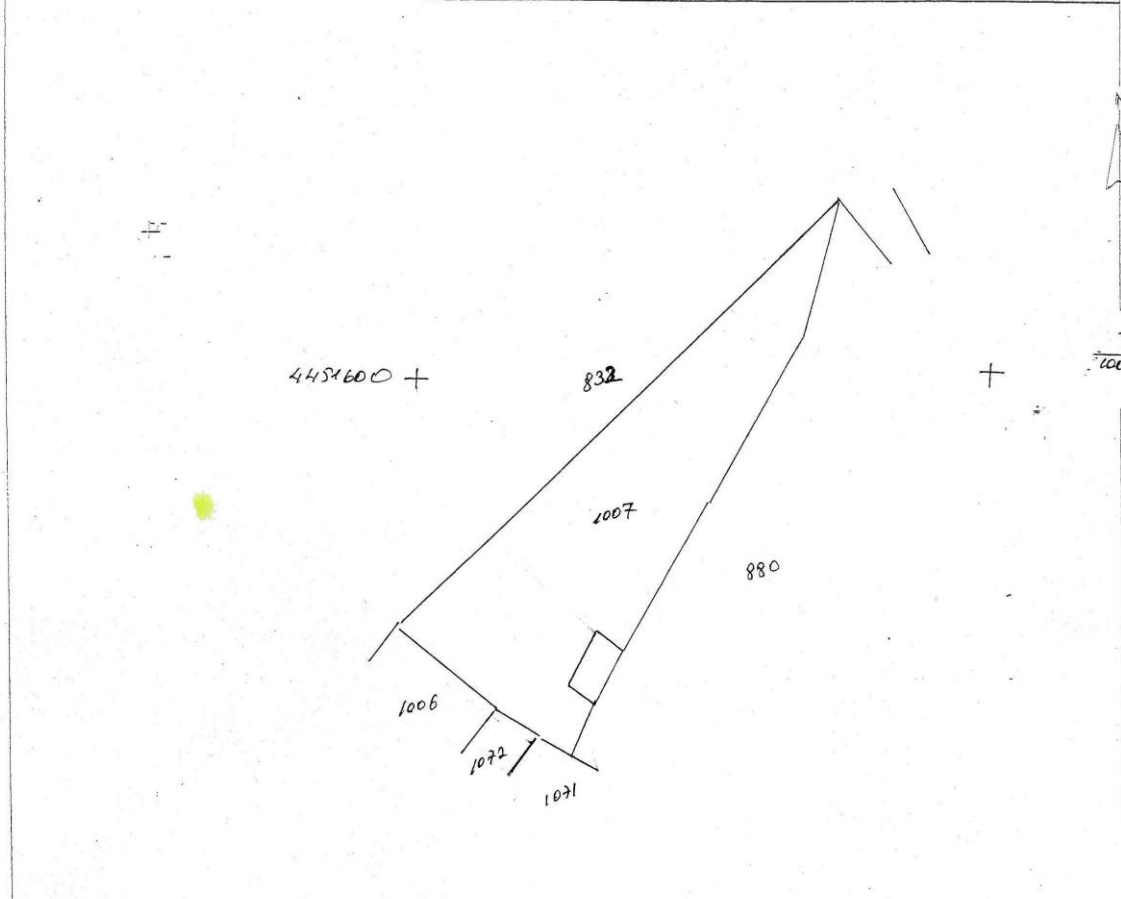


Fen Kayıt No	: 1655
Kesilen Harım	
Tarih	: 31.5.2017
No	: 20207

Kadastro Paftasına Uygundur			
Ünvanı	Düzenleyen	Kontrol Eden	
Adı ve Soyadı	Teknisyen/Tekniker	Konr.Müh./Memuru	
Tarih	Halil GÜLER / Kad. Tek. 31.5.2017	Nurdet-İşcan / 31.5.2017	Narlık Kemal YAZAR / Kadastro Mühürü 31.5.2017
İmza/Mühür			

B091TKG0010000_FR_303 Rev.No/Tarih:00/10.06.2010

İl	ÇANAKKALE	KADASTRO					Yüzölçümü		
		Görün Yerlerde			Görünmeyen Yerlerde		Ha	m ²	dm ²
İlçesi	MERKEZ	Kimlik Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No		
Mah / Kby	Musaabıy	1018	6	-	1007			-	2208 ad



Fen Kayıt No	1655	4481500 +	4480000 +
Kasden Harım			
Tarih	31.5.2017		
No	P02307		

Kadastro Paftasına Uygundur			
Ünvanı	Düzenleyen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
	Teknisyen/Tekniker	Konş.Müh./Memuru	Kadastro Müdürü
Adı ve Soyadı	Halil GÜLER	Necdet Doğan	Memnik Kemal ERZURUM
Tarih	Kad. Tek. 31.5.2017	31.5.2017	31.5.2017
İmza/Mühür			

B091TKG0010000.FR_303 Rev.No/Tarih:00/10.06.2010

Şekil 7. Planlama Alanı - Harita Plan Örneği.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

3.1. YAPI ANALİZİ:

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Musaköy Köyü, Değirmen Avlusu Mevkiinde, parsel 832'de kayıtlı taşınmaz tapuda "Tarla" olarak, 1007'de kayıtlı taşınmaz ise tapuda "Bahçeli Kargir Ev" olarak nitelendirilmektedir. 832 nolu taşınmaz üzerinde yapı bulunmazken, 1007 nolu taşınmaz üzerinde yapı bulunmaktadır. Çevresinde ise Konut yapıları yer almaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanı – Uydu Görüntüsü Yakın.

3.2. JEOLJİK DURUMU:

Taşınmazımız için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 20.11.2018 tarihinde onanmıştır. Hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu çalışması sonucunda;

- İnceleme alanı hakim eğim %0-10 ve 10-20 aralığında değiştiği, genel eğim yönü GB dan KD ya doğru azaldığı belirtilmiştir,
- İnceleme alanında yüzeye yakın kesimlerde zemin özelliği gösteren Çanakkale Formasyonu Çamrakdere Üyesine ait rezideül kil birimleri ile bu zonun altında kiltası birimleri bulunduğu belirtilmiştir,

- İnceleme alanında Çamrakdere Üyesinin zemin niteliğinde olan rezidüel kısımlarında görülen birimler SPT N(30) sınıflamasına göre kohezyonlu birimler Çok Sert, Kıvam limitlerine göre Yan Katı (Çok Sert), Sert, Yumuşak, Plastiste indislerine göre Plastik, Çok Plastik özellik gösterdiği, Kuru dayanımları Orta ve Yüksek, Sıkışabilirlikleri Orta ve Yüksek olarak değerlendirildiği belirtilmiştir,
- Çamrakdere Üyesi'ne ait kaya niteliğindeki biriminde yapılan incelemelerde Bienawski 1975'e göre "Çok Düşük Dirençli Kaya" olduğu, inceleme alanında bulunan kayaçların ayrışma ve süreksizlik düzlemleri ISMR (1978)'e göre göz önüne alındığında "Orta Derecede Ayrışmış (W3)" olarak belirlendiği birimlerde yapılan Kaya Kütleli kalitelisi belirleme çalışmalarında RQD değerlerine göre Orta kaliteli kaya olduğu belirtilmiştir,
- İnceleme alanı için 2007 Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre zemin parametrelerinin Zemin Grubu: C, Yerel Zemin Sınıfı: Z₄ olarak hesaplandığı belirtilmiştir,
- İnceleme alanı için 2007 Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre Spektrum Karakteristik Periyotlarının T_A: 0.20, T_B: 0.90 olarak hesaplandığı belirtilmiştir,
- İnceleme alanındaki jeofizik çalışmalar 26.12.2017 tarihinde WZG-12A marka 12 kanallı ölçü aleti ile uygulandığı, 39 m uzunluklarında toplam 3 adet sismik serim, 2 adet mikrotremör ve 1 adet DES ölçümleri yapıldığı, zeminin statik ve dinamik parametreleri elde edildiği belirtilmiştir,
- İnceleme alanında açılan SK-3 sondaj kuyusunda yeraltı suyuna 6,00 metrede rastlandığı, diğer kuyularda yeraltı suyuna rastlanılmadığı belirtilmiştir,
- İnceleme alanında doğa, haliyle su baskını, çökme, göçme, krip ve kaya düşmesi doğal afet riski olmadığı, eğimine bakıldığında yüzde eğim değeri 0-10 ve 10-20 arasında değiştiği, halihazır durumun problemi beklenmediği ancak oluşacak bir deprem sonrası stabilite problemi beklendiği belirtilmiştir,
- Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları sonucunda birimlerin genel jeoteknik değerlendirmesi, eğim, jeolojik özellikler ve jeofizik çalışmalar göz önüne alınarak inceleme alanının yerleşime uygunluğu **Önlemler Alan 2.1 (Ö.A-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirildiği belirtilmiş olup bu alanlarda;

- Zemin etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak uygun şekilde projelendirilmiş palyelendirme (basamaklandırma) ve istinat yapılan içeren mühendislik önlemleri belirlenmelidir. İnceleme alanında yapılan kazılar sonucunda oluşacak şevler tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalıdır.
 - Yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel İcazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğe uygun projelendirilmiş istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. Alanda temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol ve şevler dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
 - Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal ve yapay şev etkisi ile şev kenarına olan güvenli mesafenin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerin uygulanması gerekmektedir.
 - Ayrıca bu alanda yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme - büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
 - Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
 - İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma taşıma gücü) projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
 - Yapılaşma öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Rapor içerisinde yapılan yorum ve hesaplamalar çalışma alanındaki birimlerin genel özelliklerini belirlemek amacıyla yapılmış olduğu, yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde tüm yorum ve hesaplamalar ayrıntılı olarak yapılması gerektiği belirtilmiştir,

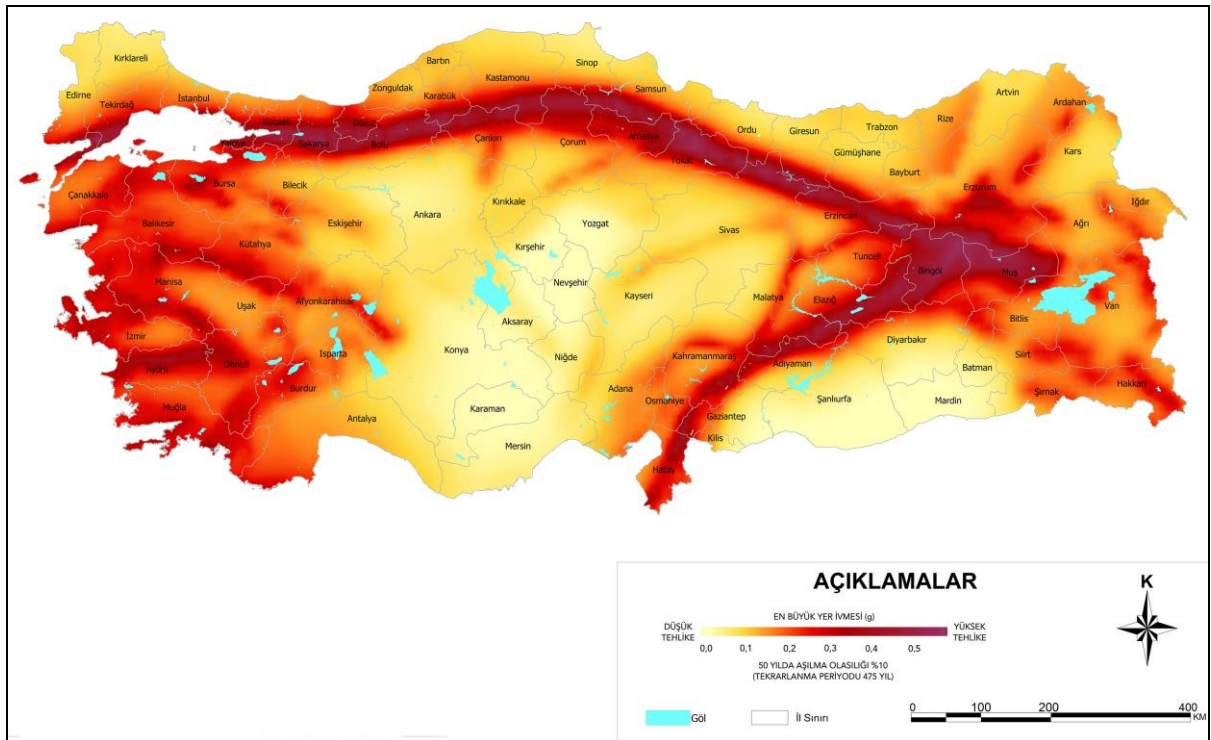
- Bölge 1.derece deprem bölgesi sınırları içerisinde yer aldığı, her türlü yapılaşma için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” şartlarına mutlaka uyulması gerektiği belirtilmiştir,
- Bu çalışmanın İmar Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlandığı, “Zemin Araştırma Raporu” yerine kullanılmayacağı belirtilmiştir.

“Gelişme Konut Alanı” yapımına yönelik olarak hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı planlama çalışması esnasında, Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 20.11.2018 tarihinde onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu” doğrultusunda sivilaşma potansiyelinin yüksek olmasından dolayı **Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak belirlenen yerleşime uygunluk haritası plan aynen üzerine aktarılmıştır.

4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:

○ Depremsellik Durumu:

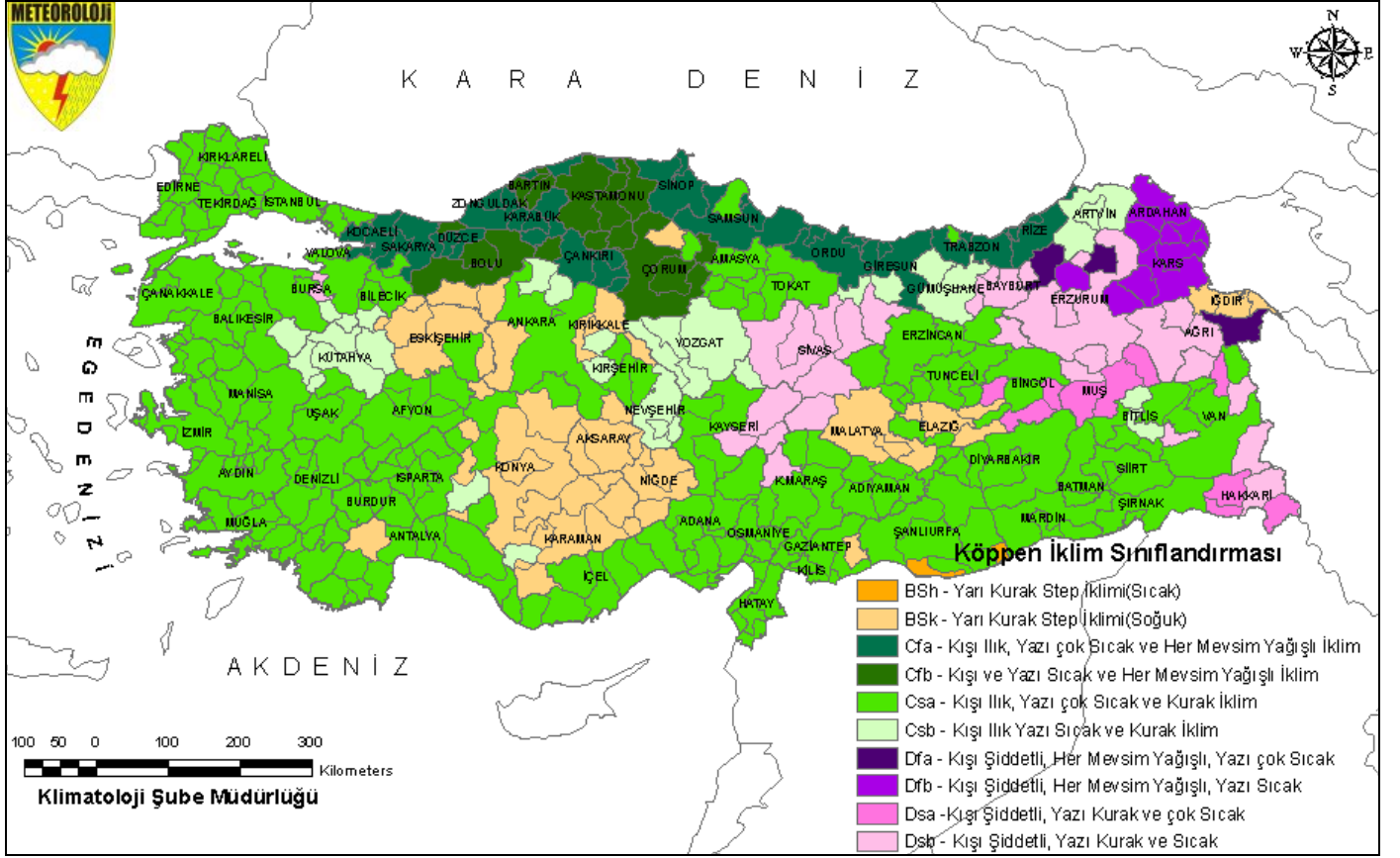
En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre; proje yeri ve proje alanın da içinde bulunduğu Çanakkale İli, Merkez İlçesi I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 9. Planlama Alanı – Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.

○ İklim:

Çanakkale İli, Merkez İlçesi bulunduğu yer nedeniyle geçiş iklimi özellikleri göstermektedir. Genel karakteriyle Akdeniz iklimi özellikleri göstermektedir. Yılın büyük bir kısmı rüzgarlı geçmekte olup, yıllık egemen rüzgar kuzey rüzgarlarıdır.



Şekil 10. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.

○ Bitki Örtüsü:

Genel olarak dağlık ve engebeliklerle kaplı olup, kalan diğer alan çayır, mera ve tarıma elverişli arazi ile kaplıdır. Akdeniz iklimine özgü bitki topluluğu makiler, defne, kocayemiş, mersin ve çalılıklardan oluşmaktadır. Ormanlarda karışık cins ağaç toplulukları bulunmaktadır. Kızılcım, karaçam, köknar, meşe, kayın türündeki ağaçlar çoğunluktadır. Kuru tipi ormanlara, Kazdağı dolaylarında rastlanmaktadır. İç kısımlarda, bozkır görünümü, cılız otlu, tahıl üretimine elverişli alanlar ile su boylarında her mevsim yeşil kalabilen çayırılara rastlanmaktadır.

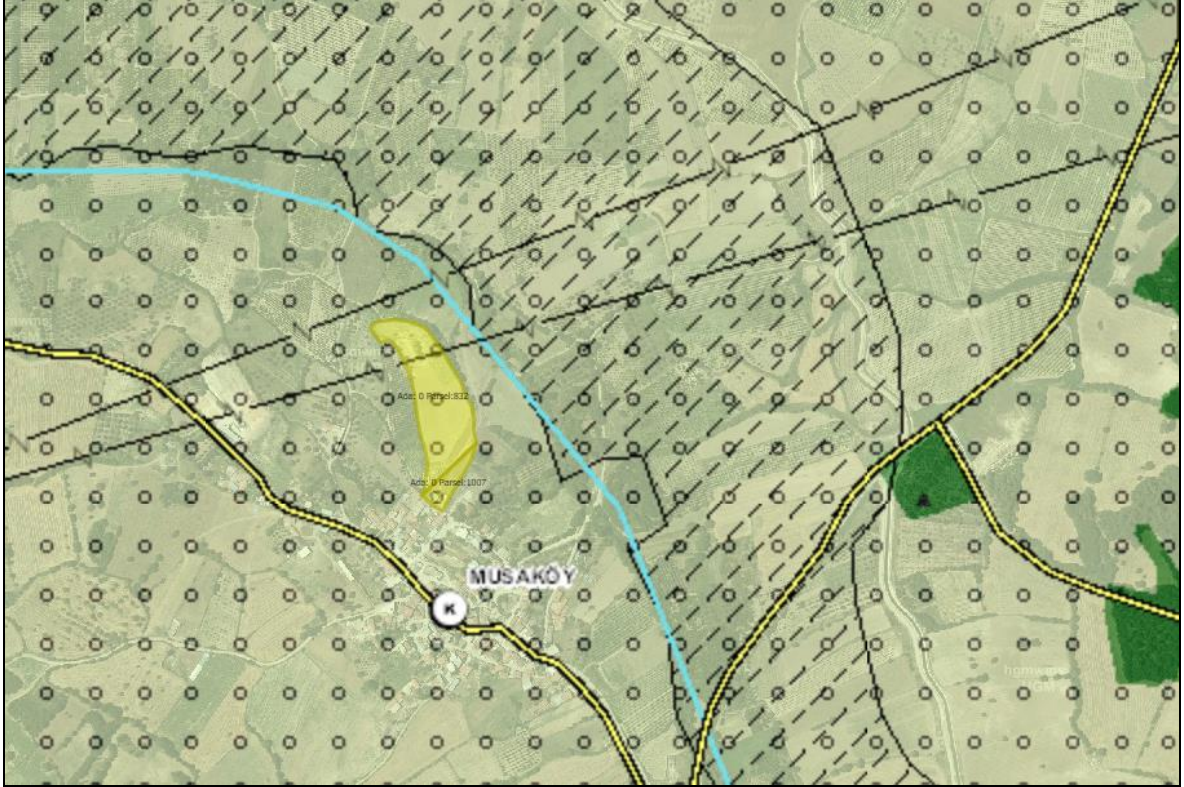
○ Eş Yükselti ve Eğim Analizi:

Planlama alanının topoğrafik yapısı genel olarak düz bir yapıya sahiptir. Planlama alanı hakim eğim %0-10 ve 10-20 aralığında değiştiği, genel eğim yönü GB dan KD ya doğru azaldığı belirlenmiştir.

5. MEVCUT İMAR DURUMU:

5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "Tarım Alanı" olarak planlı olup, üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmektedir.



Şekil 11. Planlama Alanı - 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri.

5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan taşınmazımız için onaylı Mer'i Plan bulunmamaktadır.

6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

Gelişme Konut Alanı [Orta Yoğunluklu (121-250 kişi/ha)] yapımına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına yönelik olarak yapılan yazışmalar sonucunda ilgili Kurum Görüşleri aşağıda verilmiştir;

- İl Kültür Turizm Müdürlüğü'nün 23.08.2017 tarih ve 3791 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş Kültür Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmadığı belirtilmiştir.
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Çanakkale Kontrol Mühendisliği'nin 12.10.2017 tarih ve 41218 sayılı yazısında söz konusu parselde trafo yeri bırakılması kaydı ile bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 22.08.2017 tarih ve 11180 sayılı yazısında bahse konu parsellerin yol ağına cephesi bulunmadığı belirtilmiştir.

- Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14.09.2017 tarih ve 2440 sayılı yazısında söz konusu parseller ve bulunduğu alana ilişkin kültür varlığı açısından onaylı herhangi bir SİT alanı veya tescil kaydı bulunmadığı, herhangi bir taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı, 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi kapsamında, ileride yapılacak uygulamalarda herhangi taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak en geç üç gün içerisinde en yakın Müze Müdürlüğüne, köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bilgi verilmesi kaydıyla imar planlarının yapılmasında 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 15.09.2017 tarih ve E.7856 sayılı yazısında söz konusu parseller ile ilgili yapılan incelemeler sonucunda elde edilen sonuçlar belirtilmiştir;
- Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğüne yapılan incelemede 832 ve 1007 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde herhangi bir "doğal sit" alanında kalmadığı ve konuya ilişkin Müdürlükçe yapılan bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir,
 - İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğüne yapılan incelemede söz konusu parsellerde Bakanlığın 05.06.2015 tarihinde onaylanan "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
 - ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü yazısında 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin Ek-2 listesinin 33.maddesi (Değişik:RG-26.02.2017-30077) kapsamında yer aldığı, 200 konut ve üzeri toplu konutun planlanması halinde hazırlanacak proje tanıtım dosyası ile müracaat edilmesi, 200 konutun altında kalması halinde de ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kaldığı belirtilmiştir.
 - Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü yazısında Su Kirliliği Yönetmeliği'nin 17 nci, 18 nci, 19 uncu ve 20 nci maddelerinde tanımlanan alanlar ve Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği'nde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapıldığı; bahsi geçen parsellerde "Konut Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 06.11.2017 tarih ve E.7639 sayılı yazısında söz konusu parseller ile ilgili yapılan incelemeler sonucunda elde edilen sonuçlar belirtilmiştir;

- Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede 832 ve 1007 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde herhangi bir “doğal sit” alanında kalmadığı ve konuya ilişkin Müdürlükçe yapılan bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir,
 - İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede söz konusu parsellerde Bakanlığın 05.06.2015 tarihinde onaylanan “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
 - ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü yazısında 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin Ek-2 listesinin 33.maddesi (Değişik:RG-26.02.2017-30077) kapsamında yer aldığı, 200 konut ve üzeri toplu konutun planlanması halinde hazırlanacak proje tanıtım dosyası ile müracaat edilmesi, 200 konutun altında kalması halinde de ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kaldığı belirtilmiştir.
 - Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü yazısında Su Kirliliği Yönetmeliği’nin 17 nci, 18 nci, 19 uncu ve 20 nci maddelerinde tanımlanan alanlar ve Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği’nde tanımlanan alanlar kapsamında değerlendirme yapıldığı; bahsi geçen parsellerde “Konut Alanı” amaçlı imar planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- DSİ 25. Bölge Müdürlüğü 252. Şube Müdürlüğü’nün 12.10.2017 tarih ve 701251 sayılı yazısında söz konusu parsellerin içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı, herhangi bir akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içerisinde yer almadığı, taşınmazın bulunduğu yerde yeraltı suyu problemi olmadığı, su ihtiyacı yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluşundan izin alınması, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete de yayınlanan " Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği " hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü’nün 19.09.2018 tarih ve E.1948369 sayılı yazısında söz konusu parsellerin orman sayılmayan yerlerden olduğu belirtilmiştir.

7. PLANIN GEREKÇESİ:

Gelişme Konut Alanı amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 10. maddesinin (c) bendi gereğince İl Genel Meclisi'nin 08.02.2019 tarih ve 39 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Ancak İmar Planlarının onaylanması esnasında Çanakkale Kadastro Müdürlüğüne 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. maddesinin (a) bendi doğrultusunda Kadastro Paftalarının yenilenmesi çalışması bitirilmiş ve 08.02.2019 tarihinde askıya çıkarılmış, 12.03.2019 tarihinde ise bu çalışmalar kesinleşmiştir. 3402 sayılı kanunun 22-a çalışması neticesinde ortaya çıkan kadastral sınır ile İl Genel Meclisi'nce onaylanan imar planındaki taşınmaz sınırlarımız arasında yer yer 6 metreye varan değişimler ortaya çıkmış ve bu alanlar tanımsız alan olarak kalmıştır. Bu nedenle plan müellifi olarak tarafımızdan imar planı askı sürecinde plana itiraz edilerek 22-a doğrultusunda uygulama yapılması gerektiği belirtilmiş ve il genel meclisinin 21.04.2019 Tarih ve 70 sayılı kararı ile itirazımız uygun bulunarak imar planı teklifi hazırlanıp meclise sunulması belirtilmiştir.

İl Genel Meclisi'nce onaylanan imar planımızın plan notlarının 2. maddesinde "İmar planı ile kadastral sınırları arasındaki uyumsuzluklarda yolun/yolların genişliğini daraltmamak, minimum donatı alanının sağlanması kaydı ile plan yapılan parselin mülkiyet sınırlarını esas alarak 2 metreye kadar düzeltmeye ilgili idaresi yetkilidir" hükmü belirtilmiştir. Bu nedenle İl Genel Meclisi tarafından onaylanarak askıya çıkan taşınmazlarımızda 3402 sayılı kanunun 22-a maddesi doğrultusunda yeni kadastral sınırdan kaynaklanan tanımsız alanlar oluşmuş olup, onaylı imar planı ve plan notlarıncı bu konuya çözüm bulunamamakta ve bu tanımsızlığı ortadan kaldırarak 3402 sayılı kanunun 22-a maddesi doğrultusunda onaylanan kadastral sınır esas alınarak İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

8. PLANLAMA KARARLARI:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazımızın doğusunda Köy Yerleşik Alanından gelen kadastral yol 10 m genişliğinde Araç Yolu olarak planlanmıştır. 10 m genişliğindeki bu Araç Yolundan cephe olarak taşınmazımızın doğusundan güneye yönlendirilen 7 m genişliğindeki Yaya Yolu ise 22-a uygulaması sonucunda oluşan kadastral sınıra oturarak devamlılığı sağlanmaya çalışılmıştır.

Gelişme Konut Alanı [Orta Yoğunluklu (121-250 kişi/ha)] amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 3 adet Konut Amaçlı İmar adası içinde 18 bağımsız bölüm oluşması planlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı [Orta Yoğunluklu (121-250 kişi/ha)] olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları ise hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanımız içinde yaşayacak nüfus için gerekli olan Yeşil Alan planlama alanının kuzeydoğusunda ve güneydoğusunda önerilmiştir.

9. PLAN NOTLARI:

1. NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, MUSAKÖY KÖYÜ, 1007 NOLU PARSEL İLE 832 NOLU PARSELİN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.
2. GELİŞME KONUT ALANI [ORTA YOĞUNLUKLU (121-250 KİŞİ/HA)] OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. ÇANAKKALE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 20.11.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU", "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ", "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Şekil 12. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı