



**ÇAN BELEDİYESİ**

**ÇANAKKALE İLİ, ÇAN İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ  
İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**

**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

2023

## İÇİNDEKİLER

<b>A. ARAŞTIRMA VE SENTEZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b> -----	<b>3</b>
<b>1. GENEL DEĞERLENDİRME</b> -----	<b>3</b>
<b>2. EŞİK SENTEZİ</b> -----	<b>7</b>
<b>3. HALİHAZIR HARİTA</b> -----	<b>10</b>
<b>4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI</b> -----	<b>11</b>
<b>B. REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</b> -----	<b>14</b>
<b>5. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI</b> -----	<b>14</b>
<b>6. PLAN NOTLARI</b> -----	<b>31</b>

## TABLolar

<i>Tablo 1: Planlama Alanının, 02.05.2023 Tarih ve 2023/31 Sayılı Meclis Kararı ile Onaylanan İlave-Revizyon İmar Planı ve İmar Planı Değişikliği Sonrası Alan Kullanımı Karşılaştırması</i> -----	<b>30</b>
<i>Tablo 2: Planlama Alanının, 02.05.2023 Tarih ve 2023/31 Sayılı Meclis Kararı ile Onaylanan İlave-Revizyon İmar Planı ve İmar Planı Değişikliği Sonrası Konut Alanı Nüfus Hesabı Karşılaştırması</i> -----	<b>31</b>

## A. ARAŞTIRMA VE SENTEZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 1. GENEL DEĞERLENDİRME

Planlama alanı; Marmara Bölgesi, Güney Marmara Bölümünde yer alan Çanakkale ili, Çan ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Çanakkale ili yaklaşık 671 km'lik kıyı şeridi ile Ege Denizi ve Marmara Denizi'ni birleştiren su yolu olan Çanakkale Boğazı'nın ayırdığı, Avrupa Yakası'ndaki Gelibolu Yarımadası ile Anadolu'nun batı uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde toprakları olan bir ildir. İl; Trakya'da Edirne ilinin Enez ve Keşan, Tekirdağ ilinin Malkara ve Şarköy ilçeleriyle, Anadolu'da Balıkesir ilinin Erdek, Gönen, Balya ve Edremit ilçeleriyle çevrilidir. İl sınırlarında; Türkiye'nin en büyük adası olan Gökçeada ile Bozcaada ve Tavşan Adaları yer almaktadır.

Planlama alanı olan Çan, Marmara Bölgesi, Güney Marmara Bölümünde bulunan Çanakkale iline bağlıdır. Çan ilçesi, Çan maden sahasının doğusunda, 40°02' kuzey enlemi ile 27°04' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Denizden yüksekliği 70 ile 200 metre olan yerleşme, kuzeybatısında Çanakkale il merkezi ve Lapseki, kuzeydoğusunda Biga, güneydoğusunda Yenice, güneybatısında Bayramiç ile çevrilidir.

Çan ilçesinin TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'ne göre 2021 yılı nüfusu 48.023 kişi olup, nüfusun 24096 kişisini erkek, 23927 kişisini ise kadın nüfus oluşturmaktadır. Çan ilçesi 1945 yılında ilçe statüsü kazanmıştır.

Çanakkale ili, Merkez ilçe de dahil olmak üzere 12 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçeler; Çanakkale merkez ilçe, Ayvacık, Bayramiç, Biga, Bozcaada, Çan, Eceabat, Ezine, Gelibolu, Gökçeada, Lapseki, Yenice'dir. İlin yüzölçümü 9.933 km<sup>2</sup> olup, alan bakımından en büyük ilçesi 1.367 km<sup>2</sup>'lik alanı ile Yenice ilçesi, en küçük alana sahip ilçesi ise 40 km<sup>2</sup>'lik alanı ile Bozcaada ilçesidir. Çan ilçesi ise 905 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile il topraklarının %9.11'lik bölümünü oluşturmaktadır.

TÜİK 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'ne göre Çanakkale ilinin toplam nüfusu 557.276 kişidir. Toplam nüfusun 344008 kişisi kentsel nüfus , 213268 kişisi ise kırsal nüfustür. Çan ilçesinin 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'ne göre toplam nüfusu ise 48023 kişidir. İlçenin toplam nüfusunun 30970 kişisi kentsel nüfus, 17053 kişisi ise kırsal nüfustür. Çan ilçesinin toplam nüfusu Çanakkale ili toplam nüfusunun %8.62'sini oluşturmaktadır.

Çanakkale geçmişten bugüne stratejik öneme sahip bir kent olmasına rağmen, bulunduğu coğrafi konum itibariyle ana karayolu ulaşım bağlantılarından uzak kalmıştır. 1915 Çanakkale köprüsünün faaliyete geçmesiyle Anadolu ile Avrupa arasında önemli bir bağlantı noktası haline

gelmiştir. İlde demiryolu bağlantısı bulunmamaktadır. İlde bulunan iskele ve limanlar aracılığıyla yolcu ve yük taşımacılığı yapılmaktadır. Çanakkale Merkez İlçe sınırları içerisinde yer alan Çanakkale Havalimanında Ankara ve İstanbul illerine uçuşlar mevcuttur.

Çanakkale iline karayolu ile ulaşımında Avrupa'dan gelen uluslararası O6, E-87, E-90 numaralı arterler ve D-200, D-210, D-555 Karayolları kullanılmaktadır. Çanakkale sınırları içinde toplam karayolu uzunluğu 1064 km'dir. Bunun 561 km'si il yolu, 503 km'si ise devlet yoludur. Bölünmüş yol uzunluğu ise 322.805 km'dir.

Mülga Devlet Planlama Teşkilatı'nın 1982 yılında yaptığı "Yerleşme Merkezlerinin Kademelenmesi" çalışmasına göre; Çan ilçesi, 7, 6 ve 5. kademe merkez olarak İstanbul ilinin, 4. kademe merkez olarak Çanakkale il merkezinin etkisi altındadır. 3. kademe merkez olan Çan ilçesi ise çevresindeki belde ve köyleri etkilemektedir

Çanakkale Türkiye'nin kuzeybatısında Avrupa ve Asya kıtalarını birbirinden ayıran ve kendi adını taşıyan Boğaz'ın iki yakasında kurulmuştur. Eski çağlarda Hellespontos ve Dardanel olarak anılan Çanakkale M.Ö. 3000 yılından beri yerleşim alanı niteliğini korumuştur. Erken Bronz Döneminden bu yana önemli bir yerleşim merkezi olan Çanakkale; Çanakkale Boğazı sayesinde Anadolu ile Avrupa ve Akdeniz ile Karadeniz arasındaki bağlantıyı sağlayan iki geçit bölgesinden biridir. Bu özelliği nedeniyle oldukça zengin bir tarihe sahiptir. Coğrafi konumu, yörede yaşayan topluluklara ekonomik ve askeri üstünlük sağlamış, onlar da uygarlık alanında çağdaşlarını geçmişlerdir.

Çanakkale'nin asıl tarihi Truva ile başlamaktadır. M.Ö. 3. ve 2. binyıllarında zamanın en parlak kültür merkezi durumundadır. Daha sonra bu önemli topraklar üzerine Aioliyalılar M.Ö. 8. yy'da yerleştiler ve Eolya olarak adlandırılan yörede birçok ticaret kolonisi kurdular.

Çanakkale M.Ö. 7. yy'da Lidyalıların, M.Ö. 6. yy'da Perslerin denetimine girmiştir. Asya seferine çıkan Büyük İskender Pers ordusunu yöredeki Kocabaş Çayı kenarında tarihi Granikos Çarpışması olarak geçen savaşta yenince Eolya Makedonyalıların eline geçip daha sonrasında M.Ö. 2. yy'da Bergama ( Pergamon ) Krallığının egemenliğine girmiştir. M.Ö. 1. yy'da Eolya Roma topraklarına katılmıştır bu tarihlerde Troya Kentinin de yer aldığı Biga Yarımadasının batı kesimine Troas denilmiştir. Buradaki önemli yerleşimlerden birisi olan Aleksandreia Troas, Roma döneminde serbest liman ve zengin bir ticaret merkezi durumundaydı. Daha sonraları yöre M.S. 2. yy'da Trakya'dan gelen Gotların saldırılarına uğramıştır, bu saldırı sonrasında boğaz stratejik açıdan daha da büyük önem kazanmıştır. Gelibolu Yarımadası 5.yy'ın ortalarında Hunların, 6. yy ortalarında da Uygurların saldırısına uğramıştır. 7. ve 8. yy'da Konstantinopolisi ( İstanbul ) ele geçirmek için birkaç kez boğazdan geçen Araplar Sestos'a kadar gelmişlerdir..

14.yy başlarında Gelibolu kesiminde Katonlar egemen olurken, Anadolu kesiminde Karesioğulları'nın eline geçmiştir. Bu yy'ın ilk yarısında Karesioğullarından Demirhan Bey, ardından Aydınoğullarından Umur Bey yöreyi alma girişiminde bulunmuşlardır. Osmanlıların Akdeniz'de egemenlik kurma istekleri, onları Balkan Yarımadası'ndaki fetihlere, Gelibolu ve yöresinden başlamaya yöneltmiştir. Gelibolu'da bir tersanenin kurulmasıyla birlikte Çanakkale'deki Osmanlı egemenliği daha da artmıştır. Boğazın önemi Çanakkale Savaşları'nda (1. Dünya Savaşı'nda) bir kez daha gündeme gelmiş ve düşman donanması 18 Mart 1915 tarihinde bozguna uğratılmıştır.

Çan ilçesinin kuruluş tarihi hakkında kesin bir bilgi bulunmamaktadır. Tarihi kaynaklarda Çan ilçesinin eski çağlarda adının Gergithes olduğu görülmektedir. İlçe sınırları içinde bazı antik kalıntılar bulunması eski dönemlerden beri yerleşim yeri olduğuna bir kanıt olarak kabul edilmektedir. Etili beldesi yakınlarındaki antik Kallikolone kentinin, üç tanrıça arasında güzellik yarışması yapılan yer olduğu tarihi kaynaklarda söylenmektedir ve Homeros'ta Ares'in Troyalıları bu tepeden saldırttığı yazmaktadır. Antik çağ tarihçilerinden Strabon ve Herodot "Gergisler" in yerini belirtirken Çan yöresini göstermiştir. Scliemann'ın Trova'da bulduğu bir yazıtta tüm Gergislerin M.S.188 yılında Roma imparatorluğunun eline geçtiğini yazmaktadır. Osmanlı döneminde ise Çan 1897 yılında Bucak olarak Biga'ya bağlanmıştır. Kurtuluş savaşında 1921' de Yunan işgaline ve ağır bir yıkıma uğrayan Çan ilçesi, işgalden 23 Eylül 1922'de kurtulmuştur. 1 Ağustos 1945' de çıkarılan bir yasa ile Biga ilçesinden ayrılmış, önceleri Bayramiç ilçesine bağlı olan Etili bucağı ile bugünkü Çan ilçesi oluşturulmuş ve daha sonra Çanakkale iline bağlanmıştır.

Halihazır sınırı içerisinde, yerleşimin kuzey batısında yer alan sanayi alanında (Kale Seramik) ve Çan Çay'ının çevresinde eğim %0-5 aralığında, Büyüktepe ve Çekiçler Köyü çevresinde ise eğim %5-10 aralığındadır. Çalışma alanının kuzey ve güneydoğu yönlerine doğru eğim artmaktadır.

Yerleşimin halihazır harita sınırları içerisinde yapılan eğim analizine göre %0-5 arası eğimli alanlar 299 hektar olup, toplam alanının %24'ünü, %5-10 arası eğimli alanlar 265 hektar olup toplam alanın %22'sini, %10-20 eğimli alanlar 354 hektar olup toplam alanın %29'unu, %20-30 eğimli alanlar 182 hektar olup toplam alanın %14'ünü ve %30 ve üzeri eğimli alanlar ise 125 hektar olup toplam alanın %10'unu oluşturmaktadır.

Çanakkale İlının iklimi, bulunduğu yer nedeniyle geçiş iklimi özellikleri gösterir. Genel karakteriyle Akdeniz iklimi özelliklerini yansıtır. Bunun yanında İlimizin daha kuzeyde bulunması nedeniyle kışları ortalama sıcaklık daha düşüktür. Minimum sıcaklık -4,2 °C ile Şubat ayı, Maksimum sıcaklık +35,8 ile Ağustos ayındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 14.7, ortalama nem

oranı ise %72.6'dır. İlimizi çevre İllerden ayıran diğer bir özelliği de yılın büyük bir kısmının rüzgarlı geçmesidir.

Yıllık egemen rüzgar kuzey rüzgarlarıdır. En çok, poyraz, yıldız, lodos, kible eser. Yıllık ortalama yağış miktarı 662.8 m3 (Gökçeada) ile 854.9 m3 (Ayvacık) arasında değişmektedir. Yaz aylarında yağış miktarı oldukça düşüktür. Yağışların en fazla görüldüğü aylar Aralık, Ocak ve Şubat aylarıdır. Karla örtülü gün sayısı en fazla 8 gün kadardır.

İl yüzölçümünün % 55'i ormanlıktır. Kalan diğer alan çayır, mera ve tarıma elverişli arazi ile kaplıdır. Akdeniz iklimine özgü bitki topluluğu makiler, defne, kocayemiş, mersin ve çalılıklardan oluşmuştur. Bu ormanlarda karışık cins ağaç toplulukları bulunur. Kızılcım, karaçam, köknar, meşe, kayın türündeki ağaçlar çoğunluktadır. Kuru tipi ormanlara, Kazdağı dolaylarında rastlanır. İç kısımlarda, bozkır görünümlü, cılız otlu, tahıl üretimine elverişli alanlar ile su boylarında her mevsim yeşil kalabilen çayırlara rastlanır.

Çan ilçesinde doğal bitki örtüsü, büyük ölçüde orman ve fundalık alanlar ve tarım alanlarından oluşmaktadır. Yerleşmenin %8'i işlenebilir arazi, %9.7'si orman ve fundalık alanlardan, %2'si çayır ve mera alanlarından ve %11.4'ü ise diğer arazi kullanımlarından oluşturmaktadır. Çan ilçesinde bulunan işlenebilir alanlar, tarla arazileri (nadas dahil), sebze arazileri (örtü altı dahil), meyve arazileri ve bağ arazileri oluşturmaktadır. İl genelinden farklı olarak ilçede zeytinlik alan bulunmamaktadır.

Çan ilçesinde kentsel nüfus yıllara göre artış göstermektedir. Kırsal Nüfus ise azalma eğilimindedir.

Yerleşmenin temel ekonomisi sanayi ve tarım sektörüne dayalıdır. Çan ilçesinde sosyal ve kültürel hizmetler ilçe belediye binasının bulunduğu Atatürk Caddesi ve bu yola bağlanan ara yollar üzerine konumlanmıştır. Ayrıca yerleşmede yaşayan halk, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını ilçeye yaklaşık 70 km uzaklıkta bulunan Çanakkale il merkezinden de karşılamaktadır.

Çan'da salı günleri kapalı Pazar yerinde haftada bir gün pazar kurulmaktadır. Sabit olan pazar yerinin üstü kapalı şekildedir. Haftalık pazara civar köylerden de yoğun talep olmaktadır. Çan'da yaşayanlar günlük tüketime dayalı meyve ve sebze ihtiyaçları ile birlikte giysi, eşya gibi özel birçok ihtiyaçlarını da kent merkezindeki (İstiklal ve Cumhuriyet Mahalleleri) ticari işletmelerden karşılamaktadır.

Dini tesis alanları her mahallede yer almaktadır. Eğitim tesisleri her mahallede bulunmaktadır.

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet Tescilli Köprü (Atav Köprüsü), 1 adet tescilli Cami (Sarı Mescid Camii), 1 adet tescilli mezarlık (Çekiçler Köyü) bulunmaktadır. Ayrıca Büyüktepe Köyü sınırları içerisinde yer alan nekropol alanı 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenmiştir.

İstihdam açısından en önemli sektör hizmetler sektörüdür. Hizmetler sektöründe yer alan sağlık, eğitim ve idari kurumlar bütününde, resmi kurumlar, ticaret ve turizm yer almaktadır. Diğer taraftan, emekli ve rantiyeler de kent içinde önemli bir kesimi oluşturmaktadır.

Çanakkale ili 2019 yılında işlenebilir arazinin (331.633 ha) ürün ve kullanım alanına göre, ilde işlenebilir arazinin 252.747 ha Tarla Arazisi (Nadas Dahil), 20.942 ha Sebze Arazisi (Örtü altı Dahil), 20.754 ha Meyve Arazisi, 4.617 ha Bağ Arazisi ve 32.573 ha Zeytinliklerden oluşmaktadır. Çanakkale ilinde 2019 yılında sulanan 83.001 hektarlık alanın; 44.387 hektarında Tarla Ürünleri (Çeltik, Dane Mısır, Silajlık Mısır, Kuru Fasulye, Yonca vb.), 20.395 hektarında Sebze (Domates, Biber, Kavun, Taze Fasulye, Lahana vb.), 18.219 hektarında Meyve (Elma, Şeftali, Kiraz, Nektarin, Armut vb.) yetiştiriciliği yapılmaktadır.

İlçede genel olarak Çeltik, Dane Mısır, Silajlık Mısır, Kuru Fasulye, Yonca, Domates, Biber, Kavun, Taze Fasulye, Lahana ve Elma, Şeftali, Kiraz, Nektarin, Armut vb meyveler yetiştirilmektedir.

Çan ilçesinde 1950'li yıllara kadar ilçede genel olarak geçim kaynağı kuru tarım ve hayvancılık iken 1957 yılında temeli atılarak 1960 da üretime başlayan Çanakkale Seramik Fabrikaları ile şehir sanayi ile tanışmış ve Çan gerek sosyal gerekse iktisadi açıdan hızla gelişmeye başlamıştır.

İlçede tüm konutlar içme suyu şebekesine bağlıdır. Yerleşmede tüm hanelere içme ve kullanma suyu hizmeti verilmektedir. Su kaynaklarının yeterli olduğu bilgisi yerinde yapılan incelemeler sonucunda belediyeden alınmıştır.

Çan ilçesinde kanalizasyon projesi ve şebekesi tamamlanmıştır. Ayrıca kentin doğusunda 1 adet arıtma tesisi bulunmaktadır.

İlçede doğalgaz bulunmaktadır. Kentin neredeyse tamamı doğalgaza ulaşabilmektedir.

## **2. EŞİK SENTEZİ**

Çan ilçesinin gelişme alanlarının yer alabileceği bölgelerin belirlenmesi ve planlama çalışmalarına kaynak teşkil etmesi amacıyla fiziksel ve çevresel sınırlamaları gösteren bir eşik sentezi hazırlanmıştır. Bu senteze göre yerleşmede yapılaşmayı kısıtlayıcı nitelikte eşikler bulunmaktadır.

Şöyle ki; İlave-Revizyon plan gerekliliklerinden biri olarak gündeme getirilen kurum görüşlerinin güncel verileri planlamada son derece etkili bir rol üstlenmiş ve yerleşmenin ihtiyaçlarına cevap verebilecek uygulanabilir bir planın elde edilmesine olanak tanınmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisinde Kent bütününe kapsayan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu ve Fatih mahallesi sınırları içerisinde Kale Seramik Çanakkale Kalebodur Seramik Sanayi Anonim Şirketine ait fabrika sahasını kapsayan alanda İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Söz konusu raporlarda planlama alanı Önlemler Alan 2.1 (ÖA - 2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar, Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar olarak üç kategoride değerlendirilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 18.11.2019 tarih ve E.2380236 sayılı kurum görüşüne göre kent merkezinin kuzeyi ve güneyi orman sayılan alanlardan oluşmaktadır.

DSİ Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nün 12.04.2021 tarih ve E-63683714-754-1151968 sayılı kurum görüşüne göre planlama çalışması yapılacak alanların herhangi bir sulama veya zirai developman projesi kapsamında kalmadığı belirtilmiştir. Ayrıca dere yatakları taşkın hesaplarının yapıldığı, ıslah kesiti verilirken mansaptan itibaren kilometrelendirme yapıldığı, söz konusu derelerin mevcut yataklarının bazı bölümlerinin Q500 yinelemeli feyzan debilerini geçirecek kapasitede olmadığından bu derelerin olası taşkınlara karşı ilgililerce önlem alınması gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca planlama alanında yer alan derelerle ilgili alınacak önlemler belirtilmiştir.

İmar planı çalışmasına konu olan 232,354 hektarlık alanın 21,6105 hektarlık kuru özel ürün tarım arazileri hakkında görüş verilebilmesi için değerlendirmeye esas olacak İlgili bakanlıktan Kamu Yararı Belgesinin alınarak Tarım ve orman Bakanlığına sunulmak üzere Valiliğe iletilmesi gerektiği hususları belirtilmiştir.

Planlama alanının güneyi ile doğu kesiminde tarım alanları yer almaktadır. Tarım alanı vasfında olup İmar planı çalışmasına konu edilen yaklaşık 232,35 hektarlık alanın 21.61 hektarlık kesimi kuru özel ürün tarım arazisi olduğundan bu alanların tarım dışı kullanılabilmesi için ilgili bakanlıktan kamu yararı belgesinin alınması gerekmektedir. Kamu yararına konu olmayan marjinal tarım alanlarının Bakanlık Makamı Oluru ile 5403 sayılı kanunun 13. Maddesi kapsamında imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı İl Müdürlüğüne bildirilmiştir. Kamu yararı belgesi alınması gereken alanlar İmar planı sınırları dışında tutulmuştur.

İmar planı yapılacak alanlar 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında olan Korunan Alanlar içerisinde bulunmamakta, 4915 Sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında kalan Yaban Hayatı Koruma/Geliştirme Sahaları, Yaban Hayvanı Yerleştirme Sahası sınırları içerisinde kalmamaktadır. 2872 sayılı Çevre Kanununca, 04.04.2014 tarihli ve 28962 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği ve 03.03.2014 tarihinde



yürürlüğe giren 2014/1 sayılı Genelge çerçevesinde yapılan inceleme ve değerlendirmelerde; plan alanında Çan Çayı'nın olduğu tespit edilmiş olup, özellikle dere alanının ve yakın çevresinin doğal yapısının bozulmaması, biyolojik çeşitlilik açısından risk oluşturacak uygulamaların yapılmayarak, akarsu civarına çöp, moloz vb. atık bırakılmaması ve ilgili kurumdan uygunluk görüşü alınarak, alınacak tedbirlerin plan notlarına işlenmesi gerekmektedir.

Planlamaya konu alanın herhangi bir doğal sit alanı içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir.

Çanakkale İli, Çan İlçesi sınırları dahilinde bulunan irtifak sahası 10 metre (sağdan 5 metre, soldan 5 metre) olan 8 inç Çan RM/A doğalgaz boru hattı sahada dedektörle tespit edilmiş, Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği çerçevesinde talep edilen çekme mesafelerinin imar planına işlenmesi hususu bildirilmiş olup. Boru hattı güzergahında yapılacak her türlü yapılaşma ve alt yapı çalışmalarında Kuruluşun görüşünün alınması gerekmektedir.

Planlama alanında doğalgaz altyapı imalatları bulunmakta olup herhangi bir can ve mal kaybına sebebiyet vermemek için yapılacak altyapı çalışmaları ile ilgili Aksa Çanakkale Doğal Gaz Dağıtım A.Ş. haber verilmesi gerekmektedir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş.'ne ait enerji iletim tesisleri planlama alanı sınırları dışında yer almaktadır.

Çanakkale İli, Çan İlçesi, Belediye İmar ve Mücavir Alan sınırları içerisinde İmar Planı çalışması yapılacak söz konusu alanda, Şirketlere ait 34.5 kV'luk Enerji Nakil Hatlarının geçtiği belirtilmiş olup yatay ve düşey emniyet mesafeleri için 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere dikkat edilmesi, işletmesi şirketlerine ait mevcut hatlar ile Enerji Nakil Hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasının temini açısından gayrimenkullerin üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması, İmar Planı yapılacak alanların büyük olmasından dolayı her 200 metre yarı çapında ki alana bir adet 5x8 (Trafo yeri) ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi, mülkiyetli ise tescillerinin TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına yapılması gerekmektedir.

(Çanakkale-Yenice) Ayr.-Çan-Biga (Bandırma-Lapseki) Ayr. Yolu'nda kalan Km:0+000-0+950 arasında bulunan karayolu kamulaştırma sınırlarına uyulması, yönetmelikte belirtilen çekme mesafelerinin imar planlarında uygulanması, yol bağlantılarının mevcut kavşaklardan sağlanacak şekilde tasarlanması, mümkün olduğu taktirde karayolu kamulaştırma sınırları dışında karayoluna paralel yan yol oluşturulması, "Karayolu Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması ve planlamanın her aşamasında İlgili Karayolları Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.

Planlama alanı içerisinde aşamada Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Çan ilçesi, Büyüktepe Mahallesi içinde bulunan, mülkiyeti Hazineye ait, 208 parsel numaralı, 130.300 m<sup>2</sup> ve 101 ada 1 parsel numaralı 1.984.494,18 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı alanın izinli kullanım hakkı ile Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli 31.280 m<sup>2</sup>'lik kısmında konuşlanan Çan İlçe Jandarma Komutanlığı arazisi çalışma alanı içerisinde kalmaktadır.

Planlama sahası içerisinde Çan Askerlik Şubesinin konuşlu bulunmaktadır. 85 ada 35 numaralı parselin Askeri Alan lejantı ile gösterilmesi ve plan notlarına "Bu bölgede 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir." hükmünün işlenmesi talep edilmiştir.

Planlama alanı, 2634 sayılı yasa kapsamında ilan edilen herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde yer almamaktadır.

Atatürk Mahallesi, 179 ada 1 parselde bulunan Sarı Mescid Camii Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 11.09.1997 tarih ve 4079 sayılı kararıyla; Çekiçler Köyü, 123 parselde bulunan mezarlığın Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 27.04.2011 tarih ve 5410 sayılı kararıyla; İnce Deresi ile Çanakkale Caddesi üzerinde bulunan Atav (İncesu) köprüsü Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 20.07.2020 tarih ve 6247 sayılı kararıyla tescillenmiştir.

Ayrıca Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 26.08.2020 tarih ve 6341 sayılı kararıyla tescillenmiş; Büyüktepe Köyü sınırları içerisinde yer alan nekropol alanı 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır.

Planlama alanı sınırları içerisinde afete maruz bölge kararı, kaya düşmesi riskli alan ve heyelan aktivitesi olan alanlar bulunmamaktadır.

### **3. HALİHAZIR HARİTA**

Çan ilçesi halihazır haritaları ITRF 96 datumunda 2005.0 başlangıç epoğunda, Yılmazhanmap Harita Müh. İnş. Taah. Ve Tic. LTD ŞTİ. tarafından hazırlanmış olup, 10.04.2020 tarihinde Çan Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. Yerleşmenin halihazır haritaları 8 adet 1/5000 ölçekli, 59 adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır.

#### 4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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 Makamının 20.08.2014 tarihli ve 13549 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır.

Çanakkale ilinin "Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 2040 yılı toplam projeksiyon nüfusu 836.290 kişi olarak hesaplanmış olup, söz konusu nüfusun 691.650'si kentsel, 144.640'ı ise kırsal nüfus olarak öngörülmüştür.

Çan ilçesinin "Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 2040 yılı toplam projeksiyon nüfusu 77.575 kişi olarak hesaplanmış olup, söz konusu nüfusun 60.410'u kentsel, 17.165'i ise kırsal nüfus olarak öngörülmüştür.

Yürürlükteki bulunan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)"nda çalışma alanı ve yakın çevresi genel arazi kullanım kararları itibariyle "Kentsel Gelişme Alanı, "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan", "Sanayi ve Depolama Alanı", "Tarım Alanı" ile "Orman Alanı"nda kalmakta, ayrıca söz konusu alanda Büyüktepe ve Çekiçler kırsal yerleşme alanları bulunmaktadır.

1/100.000 ölçekli ÇDP Plan Hükümlerinin; "7. Genel Hükümler" başlığı altında, "7.9. Bu planın hedeflerine, koruma, planlama ve gelişme ilkelerine, plan kararlarına aykırı alt ölçekli planlar, plan revizyonları, plan değişiklikleri veya ilavesi yapılamaz." hükmü yer almaktadır. Bu çerçevede, 1/5000 ölçekli İlave-Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına ilişkin iş ve işlemlerin; 1/100.000 ölçekli ÇDP'nin "7.9" numaralı plan hükmü uyarınca 1/100.000 ölçekli ÇDP'de Çan yerleşimi için belirlenen arazi kullanım kararlarına ve nüfus kabullerine uygun olarak, ayrıca ÇDP' de "Tarım Alanı", Orman Alanı" ve "Kırsal Yerleşik Alan" olarak belirlenen alanlarda ÇDP' nin ilgili plan kararları ve plan hükümleri dikkate alınarak ("8.20 Tarım Alanları", "8.23. Orman Alanları", "8.2.Kırsal Yerleşme Alanları" vb), ilgili kurum/kuruluş görüşleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile diğer ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda yürütülmelidir.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşme Alanları: Kentsel Yerleşme Alanları: Kentsel yerleşik (meskun) alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder.

Kentsel Yerleşik Alanlar: Büyükşehir ve/veya il, ilçe ve diğer kentsel yerleşimlerin sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış alanlardır.

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

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerinde Kentsel Yerleşme Alanlarına ilişkin aşağıdaki hükümler getirilmiştir.

- Kentsel yerleşme alanlarındaki yoğunluk dağılımı; bu planda kentsel yerleşimler için atanmış nüfus kabulü esas alınarak, planlama ilkeleri çerçevesinde alt ölçekli planlarında yapılacaktır. imar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen nüfus kabulünü aşamaz.

- Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı buldukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa daha önce belirlenmiş yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi ihtiyacı kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur. Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile belirlenmiş nüfus kabulüne eklenir.

- Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri yer alacaktır. Ticari depolama, konut dışı kentsel çalışma alanı, küçük sanayi siteleri ve turizm kullanımları da yer alabilir. Bu alanlarda küçük sanayi kullanımları, sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz. Kentsel yerleşme alanlarında var olan sanayi tesisleri ve sanayiye yönelik depolama kullanımları ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacak ve/veya bu kullanımların bulunduğu alanlar rehabilite edilecektir. Mevcut sanayi ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin yoğunluk arttırıcı ve sanayi türünü değiştiren plan değişikliği yapılamaz.

- Kentsel yerleşme alanlarının alt ölçekli planları bütüncül olarak yapılacak olup, uygulamalar bu plan ile belirlenen nüfus kabullerine ve projeksiyon dönemine göre denetimli olarak ve etaplar halinde yapılabilir. Bu alanlarda uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Sanayi ve Depolama Bölgesi: Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmeleri ve bu işletmeler ile ilintili açık ve kapalı depolama tesisleri ile aynı zamanda endüstriyel hammadde ve mamul ürünler ile tarım ürünlerinin açık ya da kapalı depolanması amacıyla düzenlenmiş alanlardır.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerinde Sanayi ve Depolama Bölgesine ilişkin aşağıdaki hükümler getirilmiştir.

- Bu alanlarda sanayi tesisleri, sanayi hammadde ve üretim malzemeleri ile bitkisel ve hayvansal ürünler için, açık ve kapalı depolama ve stok alanları, yükleme ve boşaltma alanları ve bunların ihtiyacı olan açık ve kapalı otoparklar, garajlar ve altyapı tesis alanları yer alabilir.
- Bu planla belirlenmiş sanayi alanlarının, organize sanayi bölgeleri (OSB) olarak geliştirilmesi için, ilgili idarelerce, T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı nezdinde girişimde bulunulabilir.
- Plan döneminde oluşacak sanayi tesisi taleplerinin bu planla belirlenmiş sanayi alanlarına yönlendirilmesi ve aynı sanayi faaliyet türlerinin bir araya getirilmesi sağlanacaktır.
- Bu alanlarda yapılaşma koşulları; mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- Bu alanlarda niteliği gereği “tekeli dışı bırakılan patlayıcı maddelerle av malzemesi ve benzerlerinin üretimi ithali taşınması saklanması depolanması kullanılması yok edilmesi denetlenmesi esaslarına ilişkin tüzük” kapsamında kalan tesisler yer alamaz. anılan tüzükte tanımlanan maddelerin üretimi, atık bertarafı, depolanması, tesis yer seçimi, izin, ruhsata ilişkin her türlü iş ve işlemler; ilgili mevzuatı doğrultusunda hazırlanacak alt ölçekli planları ilgili idaresince onaylandıktan sonra yapılır. Onaylanan planlar sayısal ortamda-koordinatlı olarak, veri tabanına işlenmek üzere, bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesis alanları amacı dışında kullanılamaz.
- Mevzuata uygun yapılaşmış olan sanayi tesisleri, ilgili mevzuat çerçevesinde kirliliği önleyici her türlü tedbiri almak ve gerekli altyapıyı oluşturmak zorundadır. Henüz yapılaşmaya gidilmemiş sanayi alanlarında atıklara ilişkin gerekli tedbirler alınıp altyapı tesisleri gerçekleşmeden iskan ruhsatı verilemez.
- Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama tesislerinde, türlerine göre "işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik" uyarınca, tesis mülkiyeti içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır.
- Bu alanlardaki, çevre kirliliğini önlemek amacıyla alınacak önlemler ile birlikte, atık suların bertarafında “su kirliliği kontrolü yönetmeliği”nin “teknik usuller tebliği”nde belirtilen kriterler sağlanacaktır.
- Bu alanlarda yer alacak tesislerin çevresel etki değerlendirmesine (çed) tabi olması halinde, çed yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- Bu alanlarda yer alacak ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerine, arıtma tesisi yapıp devreye girmeden yapı kullanma ya da işletme izni verilemez.

İşletmede olup da arıtma tesisi bulunmayan ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerinde ise iş temrin planına göre arıtma tesisleri yapılması ve işletilmesi zorunludur.

- Bu planın onayından sonra, ihtiyaç duyulabilecek olan sanayi alanları, planın koruma kullanma dengelerini gözetilen ilke kararları kapsamında, öncelikle toprak niteliğinin düşük olduğu alanlarda, T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, organize sanayi bölgesi statüsünde veya minimum 50 hektar alana sahip olacak sanayi alanları şeklinde oluşturulabilir. Ancak bu alan büyüklüğü ihtisaslaşmış madene dayalı sanayi alanı ihtiyacı olması halinde minimum 30 hektardır. Bu alanlar için çevre düzeni planında değişiklik yapılması zorunludur.

- Geçici tesis niteliğinde olmayan ve ÇED yönetmeliği kapsamında kalan maden sanayileri, öncelikle bu planda yer alan sanayi alanlarına yönlendirilecektir. Ancak, işletme izni alınan maden sahalarında çıkarılan madenlerin işlenmesi amacıyla gerek duyulacak sanayi tesislerinin, zorunlu olarak maden sahası içinde yer almasının gerektiği durumlarda, bu kullanımlar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, bakanlığın uygun görmesi halinde, gerekli izin ve onaylar tamamlanarak maden sahası içinde yapılabilir.

## **B. İLAVE-REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

### **5. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI**

Çan Belediye Meclisi'nin 02.05.2023 tarih ve 2023/31 sayılı Meclis kararı ile onaylanarak 08.05.2023 tarihinde 1 ay (30 gün) süreyle askıya çıkartılan Çanakkale İli Çan İlçesi İlave-Revizyon İmar Planı'na askı sürecinde gelen itirazlar değerlendirilerek 08.08.2023 tarih ve 2023/44 sayılı Belediye Meclisi kararıyla uygun görülen ve kısmen uygun görülenler için imar planı değişiklikleri hazırlanmıştır. İmar planı değişikliği yapılan alanlara ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

Onaylı İlave-Revizyon İmar Planında İstiklal Mahallesi, 775 ada 26, 27, 28, 30 nolu parseller, 610 ada 19, 20, 21, 23 nolu parseller, 781 ada 2, 3, 4, 5 nolu parseller E:0.50 Yeňok: 2 Kat yapılaşma koşullu Depolama Alanı 781 ada 1 nolu parsel ise TAKS:0.40, KAKS:0.80, Yeňok: 2 Kat Yapılaşma koşullu Konut Alanı ve Park olarak planlanmıştır. Söz konusu alanın meri imar planlarında olduğu gibi Sanayi Tesis Alanına dönüştürülmesine ilişkin yapılan itirazlar sonucunda, Depolama Alanı, Konut Alanı ve Park Alanı Sanayi Tesis Alanına dönüştürülmüştür. Yapılaşma koşulları meri imar planında olduğu gibi E:0.25 Yeňok: 2 Kat olarak belirlenmiştir.

Söz konusu alana ilişkin onaylı imar planı ve imar planı değişikliğinden sonraki durumları Şekil 1, Şekil 2'de sunulmaktadır.

**Şekil 1: 02.05.2023 tarih ve 2023/31 sayılı Meclis kararı ile Onaylanan İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı**



**Şekil 2: Uygulama İmar Planı Değişikliği**



Onaylı İlave-Revizyon İmar Planında İstiklal Mahallesi, 609 ada 30 nolu parseldeki İmalathane Tesis Alanı kararının değiştirilerek Önceki İmar Planında olduğu gibi Ticaret Alanı olarak planlanmasına yönelik yapılan itiraz sonucunda, söz konusu taşınmaz Ticaret Alanına dönüştürülmüştür. Yapılaşma koşulları parselin yakın çevresindeki Ticaret Alanlarında olduğu gibi E:1.20 Yençok: 3 Kat olarak belirlenmiştir.

Söz konusu alana ilişkin onaylı imar planı ve imar planı değişikliğinden sonraki durumları **Şekil 3 ve Şekil 4** 'te sunulmaktadır.

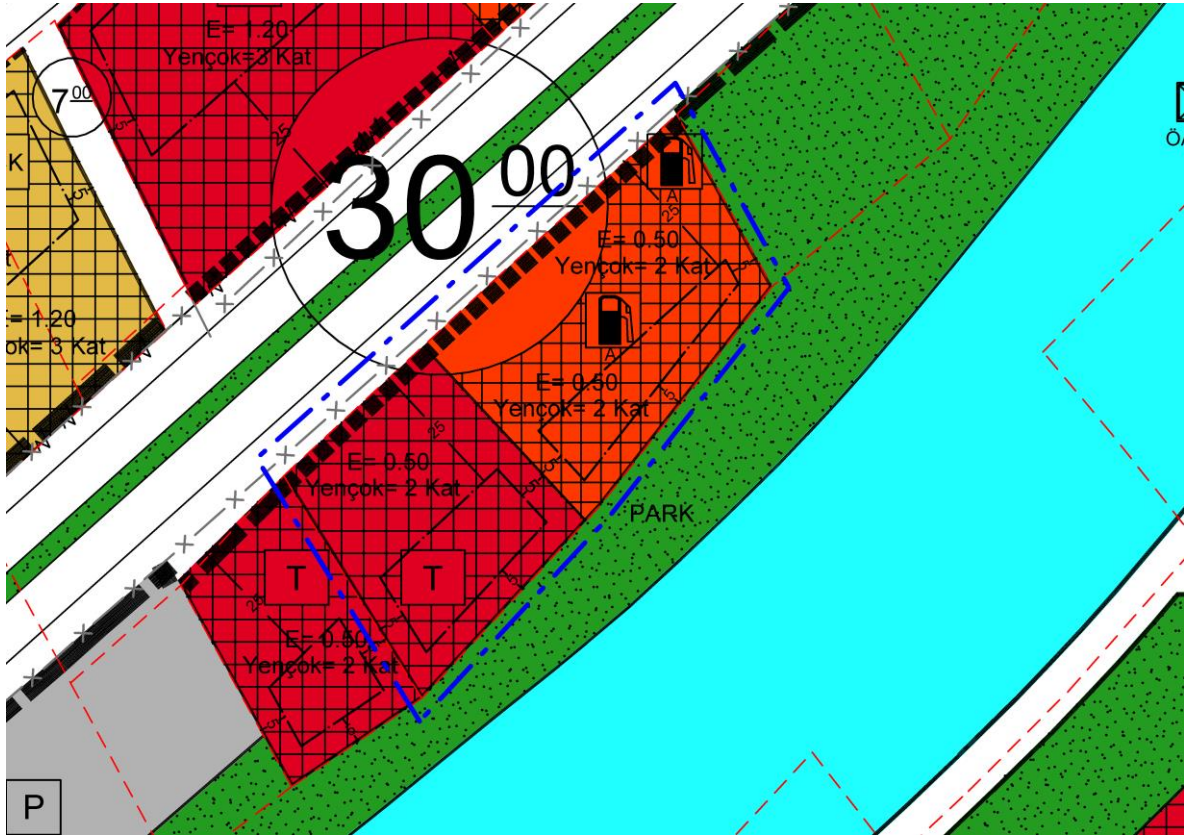
**Şekil 3: 02.05.2023 tarih ve 2023/31 sayılı Meclis kararı ile Onaylanan İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı**



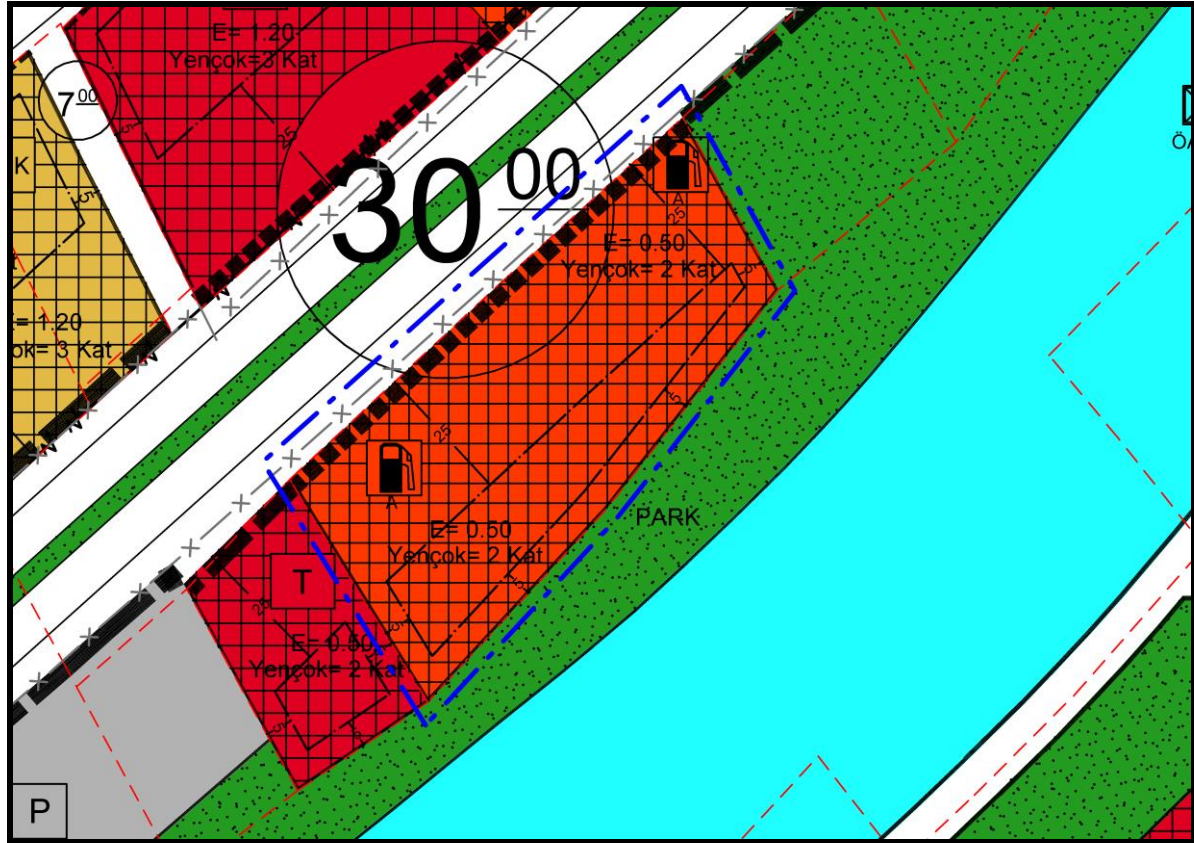




**Şekil 5: 02.05.2023 tarih ve 2023/31 sayılı Meclis kararı ile Onaylanan İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı**



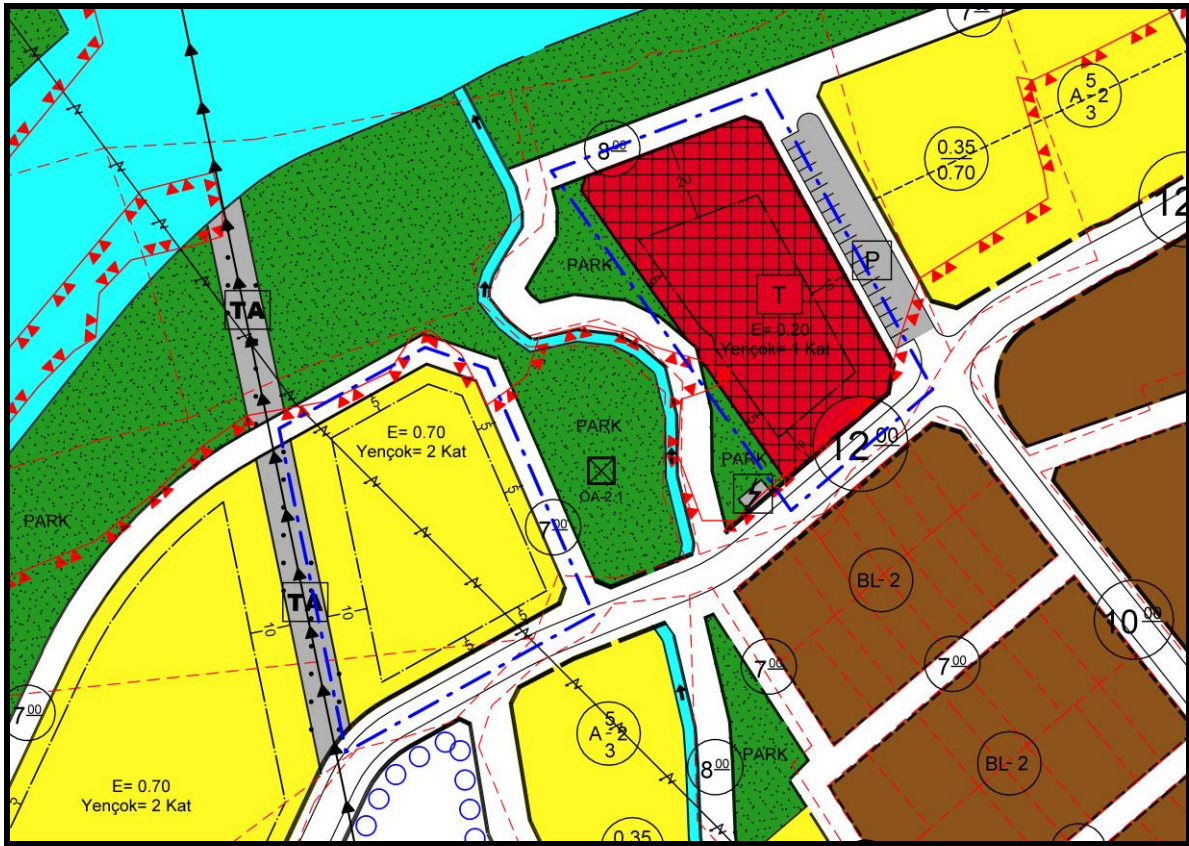
**Şekil 6: Uygulama İmar Planı Değişikliği**



Onaylı İlave-Revizyon İmar Planında Ticaret alanı olarak planlanan Seramik Mahallesi 165 ada 1 nolu parselin Konut Alanı olarak düzenlenmesine yönelik yapılan itiraz kabul edilmiştir. 165 ada 1 nolu parselde yer alan Ticaret Alanı; E:0.70 Yençok: 2 Kat yapılaşma koşullu Konut alanı olarak, nüfus artışını engellemek amacıyla 159 ada 13 ve 14 parseller üzerinde yer alan 3909 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip Konut Alanı; E:0.20 Yençok: 1 Kat yapılaşma koşullu Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.

Söz konusu alana ilişkin onaylı imar planı ve imar planı değişikliğinden sonraki durumları **Şekil 7 ve Şekil 8** 'de sunulmaktadır.

**Şekil 7: 02.05.2023 tarih ve 2023/31 sayılı Meclis kararı ile Onaylanan İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı**

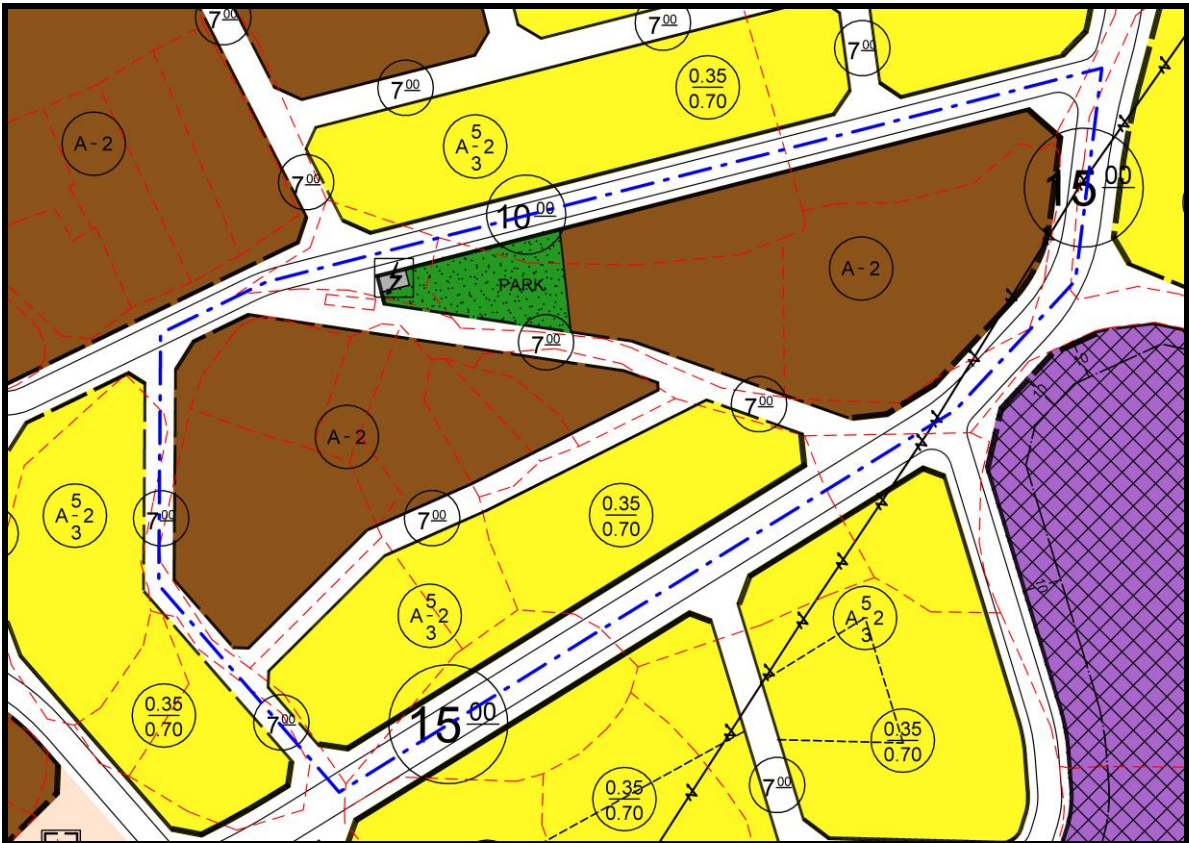




Şekil 9: 02.05.2023 tarih ve 2023/31 sayılı Meclis kararı ile Onaylanan İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı



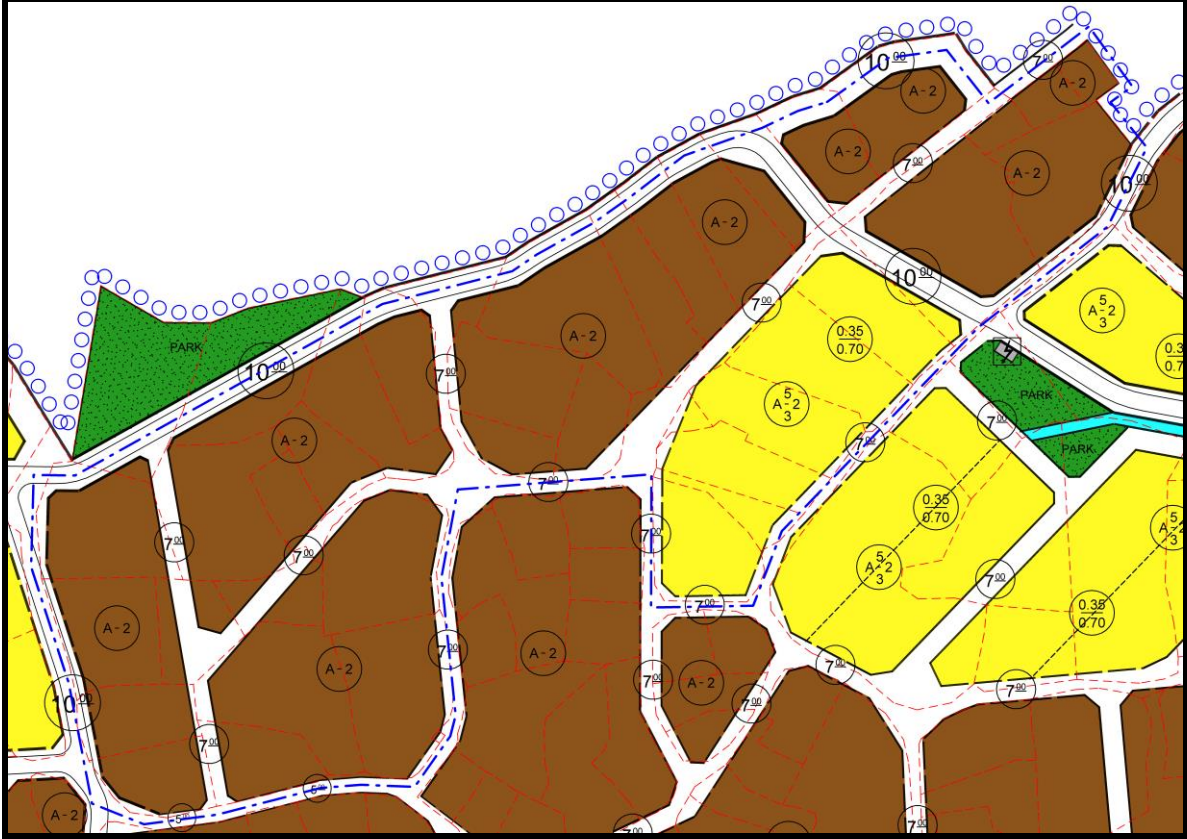
Şekil 10: Uygulama İmar Planı Değişikliği



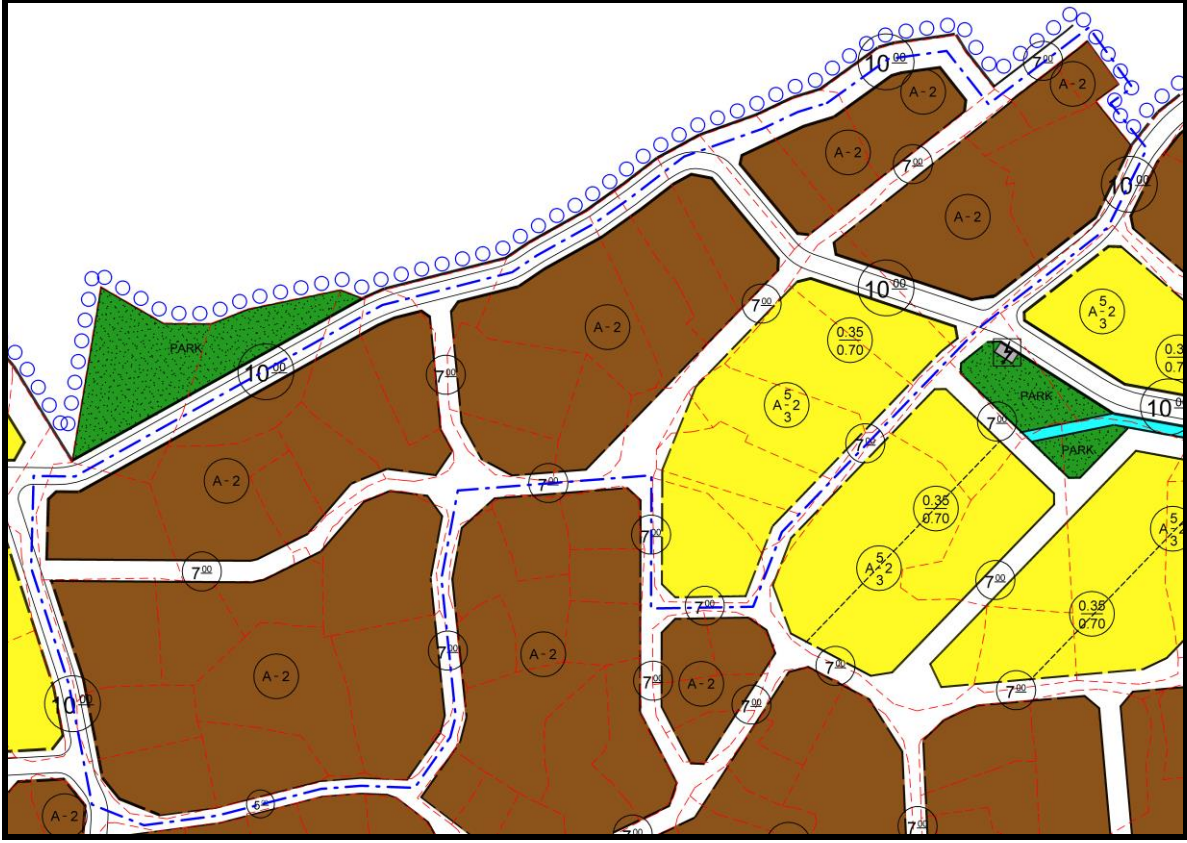
Büyüktepe Mahallesi sınırları içerisindeki 113 ada 3, 110 ada 8 ve 18 nolu parseller için yapılan itirazlar söz konusu parsellerin köy yerleşik alanında kalması nedeni ile kısmen kabul edilerek talepler doğrultusunda mağduriyetin giderilmesi amacıyla söz konusu parsellerden geçen taşıt yolu ve yaya yollarında yeniden düzenlemeye gidilmiştir.

Söz konusu alana ilişkin onaylı imar planı ve imar planı değişikliğinden sonraki durumları **Şekil 11 ve Şekil 12** 'de sunulmaktadır.

### **Şekil 11: 02.05.2023 tarih ve 2023/31 sayılı Meclis kararı ile Onaylanan İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı**



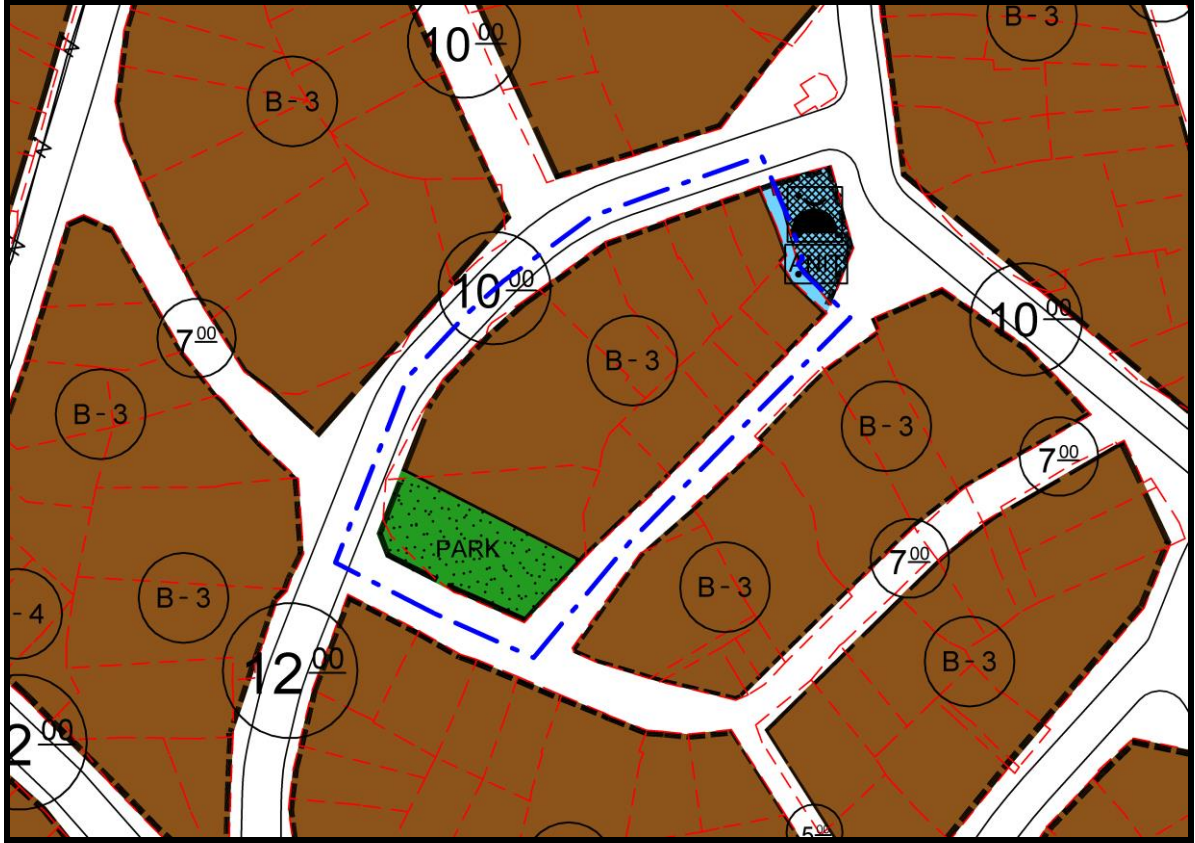
## Şekil 12: Uygulama İmar Planı Değişikliği



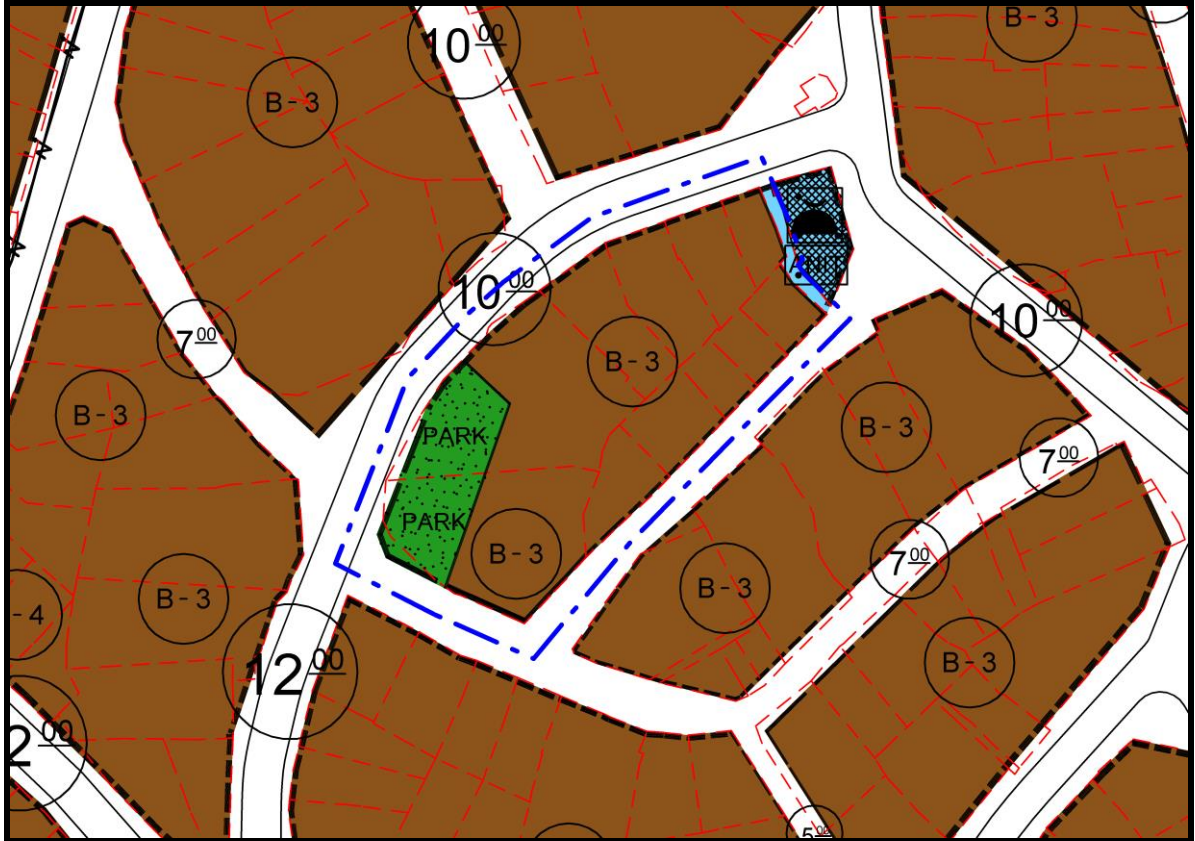
Atatürk Mahallesi sınırları içerisindeki 717 ada 1 nolu parsel üzerinde planlanan Park alanının parsel üzerindeki yapılaşmaya engel teşkil ettiği, yol ile bağlantısını sınırlandırdığı gerekçeleri ile itirazda bulunulmuş park alanının kaldırılması veya yerinin değiştirilmesi talep edilmiştir. Söz konusu park alanı Önceki İmar planındaki konumuna getirilerek yeniden düzenlenmiştir.

Söz konusu alana ilişkin onaylı imar planı ve imar planı değişikliğinden sonraki durumları **Şekil 13 ve Şekil 14** 'de sunulmaktadır.

Şekil 13: 02.05.2023 tarih ve 2023/31 sayılı Meclis kararı ile Onaylanan İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı



Şekil 14: Uygulama İmar Planı Değişikliği

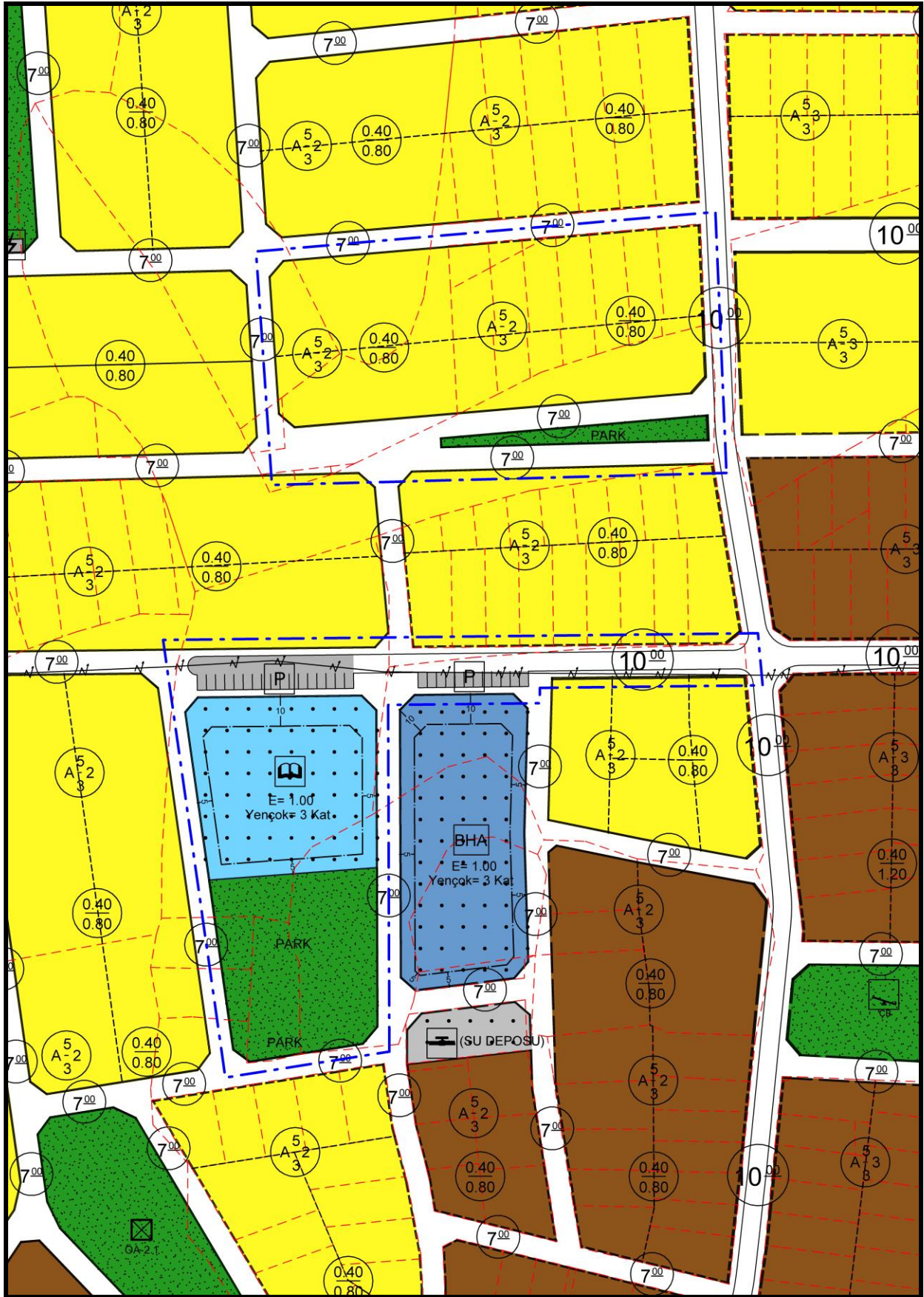




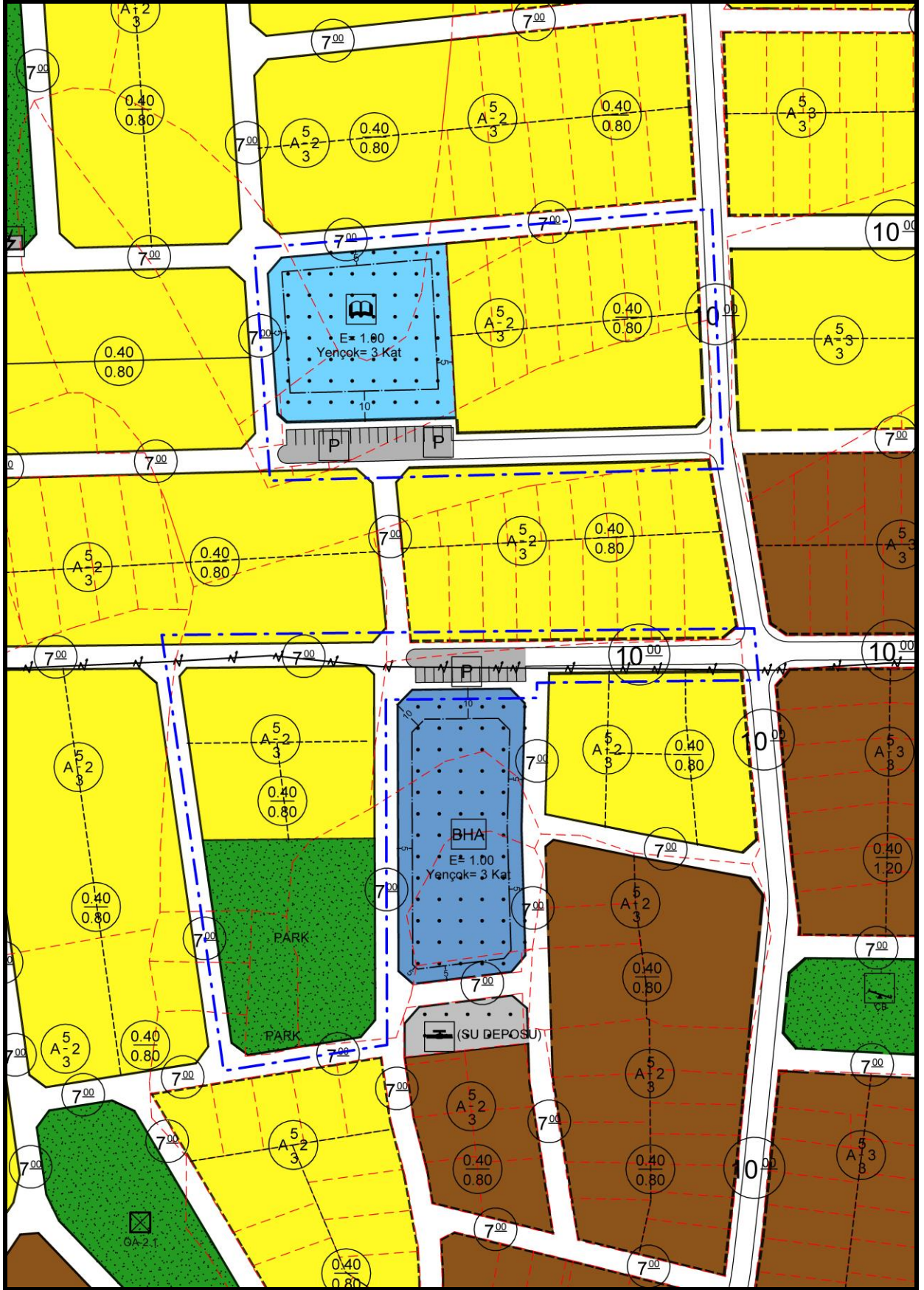
Atatürk Mahallesi sınırları içerisindeki 209 ada 20 ve 89 nolu parsellerde fazla kesinti yapıldığı ifade edilerek itiraz edilmiş söz konusu itiraz kabul edildiğinden alanda yeni bir düzenleme yapılması ihtiyacı meydana gelmiştir. 209 ada 89 nolu parsel üzerinde yer alan Kültürel Tesis Alanı, Önceki Onaylı İmar Planında Sosyal ve Teknik Altyapı alanı (Park) olarak planlanan bölgeye (209 ada 66 ve 67 nolu parsellerin güney kesimi ) kaydırılmıştır. 209 ada 20 nolu parsel üzerinde doğu batı doğrultusunda planlanan yaya yolunun bir kısmı taşıt yoluna dönüştürülerek Kültürel Tesis Alanına bağlantı sağlanmış ve Ayrıca Genel Otopark alanı planlanmıştır. 209 ada 89 nolu Parselde Planlanan Kültürel Tesis Alanı İse Konut Alanı ve Park alanına dönüştürülerek yeniden düzenlenmiştir.

Söz konusu alana ilişkin onaylı imar planı ve imar planı değişikliğinden sonraki durumları **Şekil 15 ve Şekil 16** 'da sunulmaktadır.

Şekil 15: 02.05.2023 tarih ve 2023/31 sayılı Meclis kararı ile Onaylanan İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı



Şekil 16: Uygulama İmar Planı Değişikliği



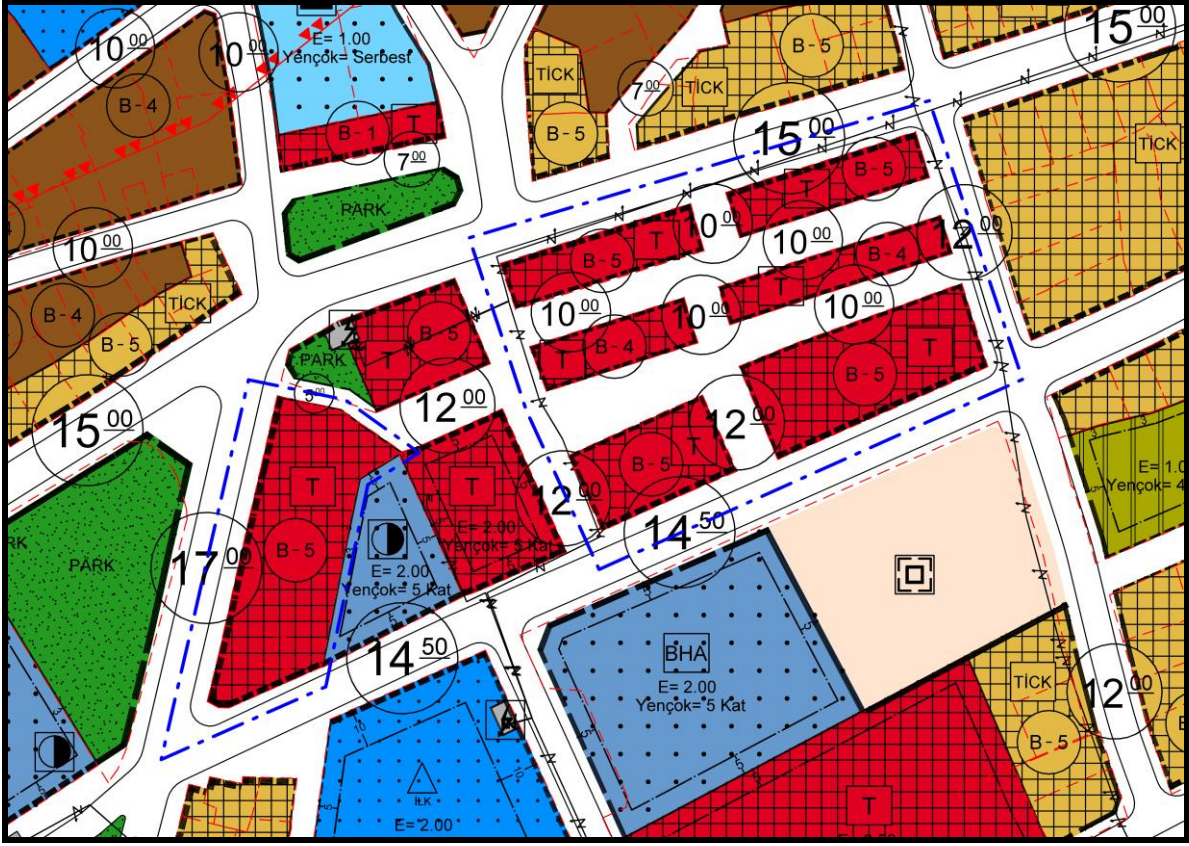
23722 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Ticaret+Konut kullanımlı yapılaşmış parsellerde kullanım oranı başlıklı geçici 5. maddesinde **"Danıştay Altıncı Dairesinin 20/2/2023 tarihli ve E.:2022/7904 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan madde;** (1) Uygulama İmar **(Değişik ibare:RG-12/5/2023-32188)** Planlarında; "Ticaret + Konut" olarak belirlenmiş **(Ek ibare:RG-12/5/2023-32188)** veya bu kullanımların birlikte yer aldığı diğer **(Değişik ibare:RG-31/12/2022- 32060)** alanlar ile "Ticaret" veya "Merkezi İş Alanı" kullanımlı olmakla birlikte plan notlarında konutun veya yüksek nitelikli konutun (rezidans) da yapılabileceğine dair hüküm bulunan alanlarda, 31/10/2022 tarihinden önce ofis/büro amaçlı yapı ruhsatı düzenlenerek yapımına başlanmış veya yapı kullanma izni düzenlenmiş olan yapılarda. 1/7/2023 tarihine kadar sonuçlanmak kaydı ile konut kullanım oranı %80'i geçmeyecek şekilde kullanım amacı değişikliğine yönelik tadilat ruhsatı düzenlenebilir." Denilmektedir.

Çan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne; Meri imar planında "Ticaret+Konut" fonksiyonunda bulunan İstiklal Mahallesi, 667. 604, 624, 783, 623, 630 ve 605 numaralı adalarda, söz konusu madde doğrultusunda "Ticaret Alanı" gösterimi olacak şekilde düzenleme yapıldığı, ancak söz konusu maddenin Danıştay Altıncı Dairesinin 20.02.2023 tarih ve E.2022/7904 sayılı kararı ile yürütmesinin durdurulduğu, yerinde Ticaret+Konut kullanımlı yapılaşmış bahse konu adalarda geçici 5. madde doğrultusunda işlem tesis edilemeyeceği bu nedenle plan fonksiyonlarının meri imar planında bulunan "Ticaret+Konut" gösterimine döndürülmesi talep edilmiştir.

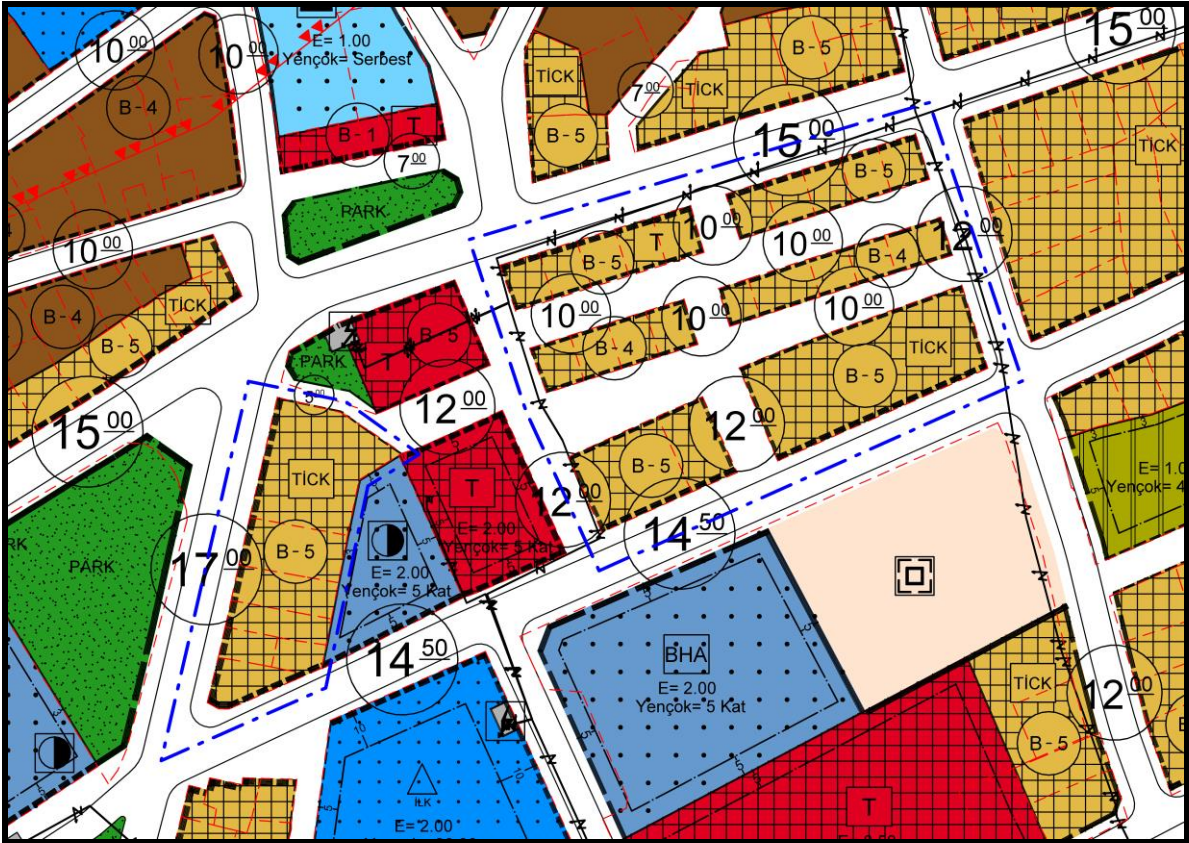
Çan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi belediye meclisinde uygun görülmüş olup İstiklal Mahallesi sınırları içerisindeki 604, 605, 623, 624, 630 ve 783 numaralı adalar ve Cumhuriyet Mahallesi 667 nolu yapı adalarının Kullanım Kararlarının yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğe gidilmeden Ticaret Alanından Ticaret-Konut Alanına dönüştürülmüştür.

Söz konusu alana ilişkin onaylı imar planı ve imar planı değişikliğinden sonraki durumları **Şekil 17 ve Şekil 18** 'de sunulmaktadır.

Şekil 17: 02.05.2023 tarih ve 2023/31 sayılı Meclis kararı ile Onaylanan İlave-Revizyon Uygulama İmar Planı



Şekil 18: Uygulama İmar Planı Değişikliği



Çan Belediye Meclisi'nin 02.05.2023 tarihli ve 2023/31 sayılı Meclis kararı ile onaylanarak askıya çıkarılan Çanakkale İli Çan İlçesi İlave-Revizyon İmar Planı'na askı sürecinde gelen itirazlar değerlendirilerek yapılan değişikliklere ilişkin onaylı imar planı ve imar planı değişikliği sonrası alan kullanımına ilişkin bilgiler karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

**Tablo 1:** Planlama Alanının, 02.05.2023 Tarih ve 2023/31 Sayılı Meclis Kararı ile Onaylanan İlave-Revizyon İmar Planı ve İmar Planı Değişikliği Sonrası Alan Kullanımı Karşılaştırması

KULLANIMLAR	ONAYLI İMAR PLANI		İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
	ALAN(M <sup>2</sup> )	ORAN (%)	ALAN(M <sup>2</sup> )	ORAN (%)
YERLEŞİK KONUT ALANI	49365.59	29.04	46293.54	27.23
GELİŞME KONUT ALANI	22154.34	13.03	23296.00	13.70
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	0.00	6356.22	3.74
TİCARET ALANI	11760.08	6.92	7447.25	4.38
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	2184.54	1.29	3860.43	2.27
SANAYİ TESİS ALANI	0.00	0.00	46115.94	27.13
DEPOLAMA ALANI	40573.76	23.87	0.00	0.00
İMALATHANE TESİS ALANI	3538.03	2.08	0.00	0.00
KÜLTÜREL TESİS ALANI	3459.03	2.03	3281.17	1.93
PARK	6601.45	3.88	4795.51	2.82
YOLLAR VE GENEL OTOPARK ALANI	30319.84	17.84	28513.94	16.77
TRAFO ALANI	43.34	0.03	40.00	0.02
<b>TOPLAM</b>	<b>170000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>170000.00</b>	<b>100.00</b>

**Tablo 2:** Planlama Alanının, 02.05.2023 Tarih ve 2023/31 Sayılı Meclis Kararı ile Onaylanan İlave-Revizyon İmar Planı ve İmar Planı Değişikliği Sonrası Konut Alanı Nüfus Hesabı Karşılaştırması

KULLANIMLAR	ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (M <sup>2</sup> )	BİR PARSELDE YER ALACAK BAĞIMSIZ KONUT SAYISI	ONAYLI İMAR PLANI				İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ			
			ALAN(M <sup>2</sup> )	PARSEL SAYISI	TOPLAM KONUT SAYISI	NÜFUS (Kişi)	ALAN(M <sup>2</sup> )	PARSEL SAYISI	TOPLAM KONUT SAYISI	NÜFUS (Kişi)
YERLEŞİK KONUT ALANI (AYRIK NİZAM 2 KAT )	500	1	46738.32	93.48	93.48	244.91	43963.78	87.93	87.93	230.37
YERLEŞİK KONUT ALANI (BİTİŞİK NİZAM 3 KAT )	400	4	2627.27	6.57	26.27	68.83	2599.76	6.50	26.00	68.11
GELİŞME KONUT ALANI (2 KAT)	700	1	22154.34	31.65	31.65	82.92	23296.00	33.28	33.28	87.19
<b>TOPLAM</b>			71519.93	131.69	151.40	396.66	69859.54	127.71	147.21	385.68

Söz konusu İlave-Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde yapılan imar planı değişiklikleri ile planda konut alanlarında 11 kişilik bir nüfus azalışı öngörülmüştür.

## 6. PLAN NOTLARI

### 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ÇANAKKALE İLİ, ÇAN İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU, YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.