

**ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KİRAZLI KÖYÜ,  
ADA 115, PARSEL 69 İÇİN HAZIRLANAN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
AÇIKLAMA RAPORU**

**EKİM 2018**

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kirazlı Köyü, Ada 115, Parsel 69 Kayıtlı Taşınmaz İçin Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	
Plan Açıklama Raporu	
PLAN MÜELLİFİ	KAŞE/İMZA
M. Yusuf ERGÜL	
ODA VİZESİ	

..... tarih ve .....sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanan  
Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kirazlı Köyü, Köyiçi Mevkiinde,  
1/5000 Ölçekli Eko-Turizm amaçlı Nazım İmar Planı  
EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR. Açıklama Raporu 8 sayfadır.

<b>İÇİNDEKİLER</b>		<b>Sayfa No</b>
<b>HARİTALAR-ŞEKİLLER</b>		
<b>1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ</b>		<b>3</b>
<b>2. MÜLKİYET DURUMU</b>		<b>5</b>
<b>3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI</b>		<b>5</b>
<b>4. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLANLAR</b>		<b>5</b>
<b>5. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI</b>		<b>6</b>
<b>6. PLANIN GEREKÇESİ</b>		<b>6</b>
<b>7. PLANLAMA KARARLARI</b>		<b>6</b>
<b>8. PLAN NOTLARI</b>		<b>7</b>

<b>HARİTALAR-ŞEKİLLER</b>		<b>Sayfa No</b>
<b>1. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi [Uydu Görüntüsü-Uzak]</b>		<b>4</b>
<b>2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi [Uydu Görüntüsü-Yakın]</b>		<b>4</b>
<b>3. Planlama Alanının Çanakkale İli İlçe Sınırları İçindeki Yeri</b>		<b>5</b>
<b>4. Planlama Alanı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı</b>		<b>5</b>
<b>5. Planlama Alanı Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu</b>		<b>7</b>
<b>6. Planlama Alanı Uygulama İmar Planı</b>		<b>8</b>

## 1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ:

Çanakkale ili Marmara Bölgesinin güneybatısında; Türkiye'nin kuzeybatısında, Avrupa ve Asya kıtalarını birbirinden ayıran ve kendi adını taşıyan Boğaz'ın iki yakasında Balkan Yarımadası'nın Doğu Trakya topraklarına bir kısıtla bağlanmış Gelibolu Yarımadası ile Anadolu'nun batı uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde toprakları bulunan bir ilimizdir. Çanakkale İli'nin büyük bir bölümü Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, Edremit Körfezi kıyısında küçük bir bölümü de Ege Bölgesi, Asıl Ege Bölümü'nde yer almaktadır. İl toprakları; Gelibolu Yarımadası'nda kuzeyden Korudağı, batıdan Saroz Körfezi ve Ege Denizi, güneyden Ege Denizi, kuzeyden Marmara Denizi ve doğudan ise Kazdağları ve uzantıları ile çevrilidir. Bununla birlikte Çanakkale İli idari anlamda doğu ve güneydoğudan Balıkesir İli ve batıda Tekirdağ İli ile çevrilidir. Başka bir ifade ile Çanakkale İli, Anadolu'nun kuzey batısında Asya ve Avrupa kıtalarını birbirinden ayıran ve kendi adıyla anılan Çanakkale Boğazı'nın çevresinde yer almaktadır. İl sınırlarına; Ege Denizinde, Türkiye'nin en büyük adası olan Gökçeada (İmroz) (289 km<sup>2</sup>) ile Bozcaada (39 km<sup>2</sup>) ve Tavşan Adaları da dâhildir. Çanakkale İli, Güney Marmara Bölümü'nün batısını teşkil eden Biga Yarımadasında yer almaktadır.

Çanakkale ilinin toplam nüfusu, 2009 Yılı sonu itibarıyla 477.735 kişidir. Toplam nüfus büyüklüğüne göre iller sıralamasında 40. sırada yer almaktadır. Nüfus yoğunluğu 48, nüfus artış hızı binde 6,18'dir. Nüfus itibarıyla en kalabalık ilçe, 125.231 nüfus ile Merkez ilçe, sonra 80.849 nüfus ile Biga İlçesi, en az nüfusa sahip ilçe ise 2.496 ile Bozcaada ilçesidir. İlçe Merkezleri itibarıyla Merkez İlçeden sonra en kalabalık İlçe 36.520 kişi ile Biga ilçesidir. İlin toplam nüfusunun % 51'ini ( 243.643 kişi) erkek nüfusu, % 49'unu (234.092 kişi) kadın nüfusu oluşturmaktadır. Çanakkale nüfusunun % 53'ü şehirlerde, % 47'si köylerde yaşamaktadır. Çanakkale ilinin 2008 - 2009 döneminde diğer illerden aldığı göç 15.412 kişi olup, diğer illere verdiği göç miktarı ise 14.802 kişidir.

Çanakkale ilinin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümüne, Edremit Körfezi kıyısındaki küçük bir alanı ise Ege Bölgesine girer. Anadolu Yarımadası'nın en batı noktası Baba Burnu ile Türkiye'nin en batı noktası olan Gökçeada'daki Avlaka Burnu Çanakkale ili sınırları içerisindedir, ilin toplam kıyı uzunluğu 671 km'dir.

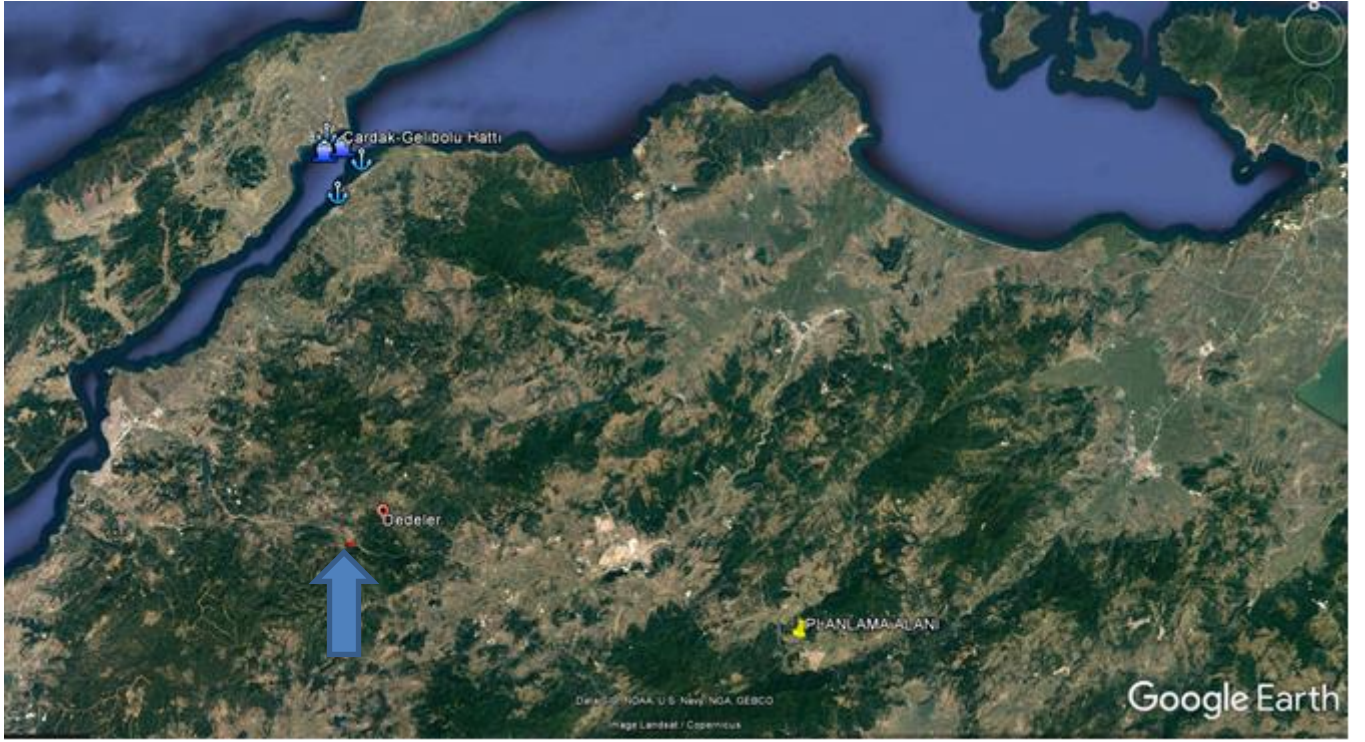
Çanakkale ilinin % 55'i Ormanlık, geri kalan diğer alanlar Çayır, Mera ve Tarıma elverişli arazilerle kaplıdır.

Avrupa ve Asya'da toprakları bulunan Çanakkale ili Edirne, Tekirdağ ve Balıkesir il sınırları ile çevrilidir. İl sınırlarına; Ege Denizinde Türkiye'nin en büyük adası olan Gökçeada ile Bozcaada Adaları da girer. İl 25° 40' - 27°30' doğu boylamları ve 39°27' - 40°45' kuzey enlemleri arasında 9.933 km<sup>2</sup>'lik bir alanı kapsar.

Çanakkale ili yüzölçümünün % 53'ünü Ormanlar, % 33'ünü Tarım Yapılan Arazi, % 2'sini Çayır ve Mera, % 12'ini Kültür Dışı Araziler kaplamaktadır. Tarım arazisinin % 80'i tarla arazisi, % 6'sı sebze, % 3'ü meyve, % 2'si bağ, % 9'u ise zeytinliktir.

İlin toplam tarım alanı 333.573 ha olup, 177.953 ha alanı sulanabilir arazidir. Toplam 76.256 ha (% 43) alan sulanmakta olup, bu sulamanın 53.338 ha'lık kısmı (%70) devlet tarafından gerçekleştirilmektedir.

Çanakkale ilinin ekonomisinde tarım en önemli faaliyet olmakla beraber son yıllarda tarıma dayalı sanayi kolları gelişme göstermekte ve buna bağlı olarak ekonomide sanayinin payı artmaktadır. Sanayi yeni yeni gelişmekte, Turizm, balıkçılık ve ormancılığın ekonomideki yeri giderek artmaktadır. İmalat sanayi gelişmektedir. Balık, üzüm ve seramik meşhurdur.

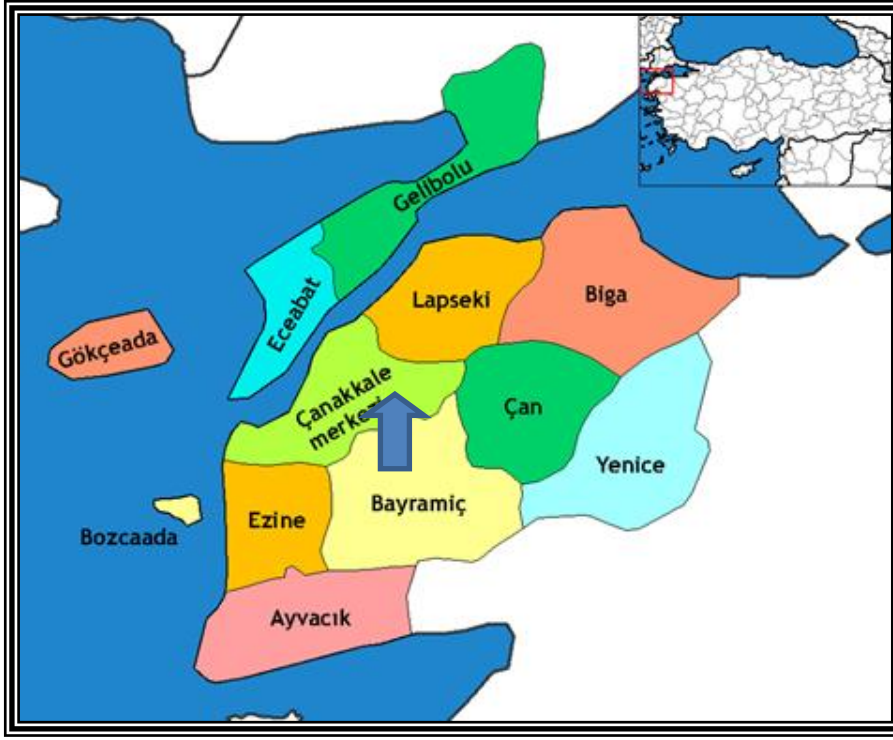


**ŞEKİL 1. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi [Uydu Görüntüsü-Uzak].**



**ŞEKİL 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi [Uydu Görüntüsü-Yakın].**

Çanakkale, bulunduğu coğrafi konum itibariyle ana karayolu ulaşım bağlantılarından uzaktır. İlin demiryolu bağlantısı ise bulunmamaktadır. İlde bulunan iskele ve limanlar aracılığıyla hâlihazırda yolcu ve yük taşımacılığı yapılmasına rağmen bu iskele ve limanların altyapılarında yetersizlikler mevcuttur. İlin Ankara ve İstanbul ile havayolu bağlantısı bulunmaktadır. Çanakkale, Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu (URAK) tarafından yayınlanan 2009-2010 dönemi İller arası Rekabetçilik Endeksi raporu erişilebilirlik alt endeksinde 81 il arasında 39. sırada yer almıştır. Çanakkale'nin erişilebilirliğinin zayıf olması turizmin il ekonomisine katkısını önemli ölçüde kısıtlamaktadır. Ulaşım probleminin çözümüne katkı sağlayacak en önemli proje olarak ise Çanakkale Boğaziçi geçişli Edirne-İzmir otoyolu projesi gösterilmektedir.



**ŞEKİL 3. Planlama Alanının Çanakkale İli İlçe Sınırları İçindeki Yeri.**

## **2. TOPOĞRAFİK YAPI:**

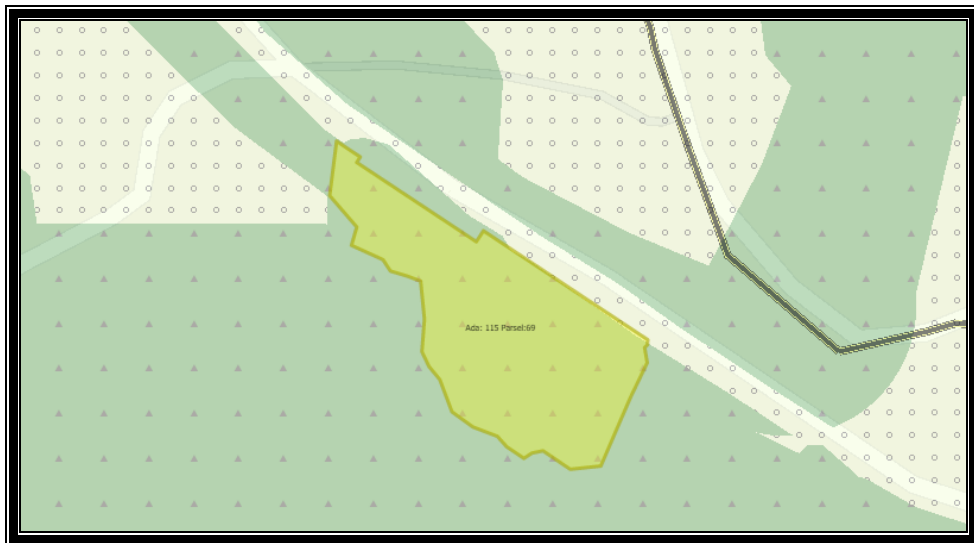
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan planlama alanımızın Eğim Oranı ortalama % 10-30 arasında değişmektedir. Bu alandaki topografya ise 405 m'den başlamakta ve 435 m seviyesine çıkmaktadır.

## **3. MÜLKİYET DURUMU:**

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kirazlı Köyü, Ada 115, Parsel 69'da kayıtlı ve 25.795,99 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmaz tapuda Hüseyin ADIYAMAN adına tescil edilmiştir.

## **4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI:**

Taşınmazımız Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orman Alanı" olarak belirlenmiştir.



**ŞEKİL 4. Planlama Alanı -Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.**

## 5. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLANLAR:

Planlama alanımızın doğusunda Turizm Alanı (Eko Turizm Alanı) olarak onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

## 6. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kirazlı Köyü, Ada 115, Parsel 69'da kayıtlı taşınmaz için daha önce onaylanmış bir Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

## 7. PLANIN GEREKÇESİ:

Çanakkale ili gerek tarihi gerek turizm potansiyeli yüksek olması sebebiyle ülkemiz ve dünyadan ziyaretçilerin yoğun olduğu bir yerleşim yeridir. Bu nedenle Çanakkale'nin turizm potansiyeline katkıda bulunabilmek ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planınının 8.16 maddesi doğrultusunda Eko-Turizm Alanı oluşturarak yöremizin Doğal ve Kültürel Kaynak Zenginliği Nedeniyle; Agro (Çiftlik) Turizm ve Aile İşletmeciliği Şeklinde Pansiyon, Çiftlik Evi, Dağ Evi Vb. Konaklama Kullanımı, Yeme-İçme Tesisleri İle Yöresel Ürünlerin Satış Üniteleri yer alacağı ve geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunacağı bir tesis oluşturabilmek amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı hazırlanmıştır.

## 8. PLANLAMA KARARLARI:

1/5000 ölçekli Eko-Turizm Alanı oluşturarak yöremizin Doğal ve Kültürel Kaynak Zenginliği Nedeniyle; Agro (Çiftlik) Turizm ve Aile İşletmeciliği Şeklinde Pansiyon, Çiftlik Evi, Dağ Evi Vb. Konaklama Kullanımı, Yeme-İçme Tesisleri İle Yöresel Ürünlerin Satış Üniteleri yer alacağı ve geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunacağı bir tesis oluşturabilmek amacıyla Nazım İmar Planı Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kirazlı Köyü, Ada 115, Parsel 69 kayıtlı ve 25.795,99 m<sup>2</sup> taşınmaz üzerinde Eko-Turizm Alanı oluşturarak yöremizin Doğal ve Kültürel Kaynak Zenginliği Nedeniyle; Agro (Çiftlik) Turizm ve Aile İşletmeciliği Şeklinde Pansiyon, Çiftlik Evi, Dağ Evi Vb. Konaklama Kullanımı, Yeme-İçme Tesisleri İle Yöresel Ürünlerin Satış Üniteleri yer alacağı ve geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunacağı bir tesis oluşturabilmek üzere planlama çalışması başlamış ve bu amaçla ilgili Kurum ve Kuruluşlardan görüş alınarak plan üzerine aktarılmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan alanda planlama çalışması esnasında Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 09.08.2017 tarihinde onaylanan yukarıdaki İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda **Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar** olarak belirlenen yerleşime uygunluk haritaları plan üzerine aynen aktarılmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazımızın cephe aldığı Çanakkale-Çan Karayolu ana ulaşım aksı olarak alınmış ve bu yol mevcut genişliği ile aynen korunmuştur.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanımız Turizm Alanı (Eko-Turizm Alanı) olarak önerilmiş olup, Turizm Alanı (Eko-Turizm Alanı) olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

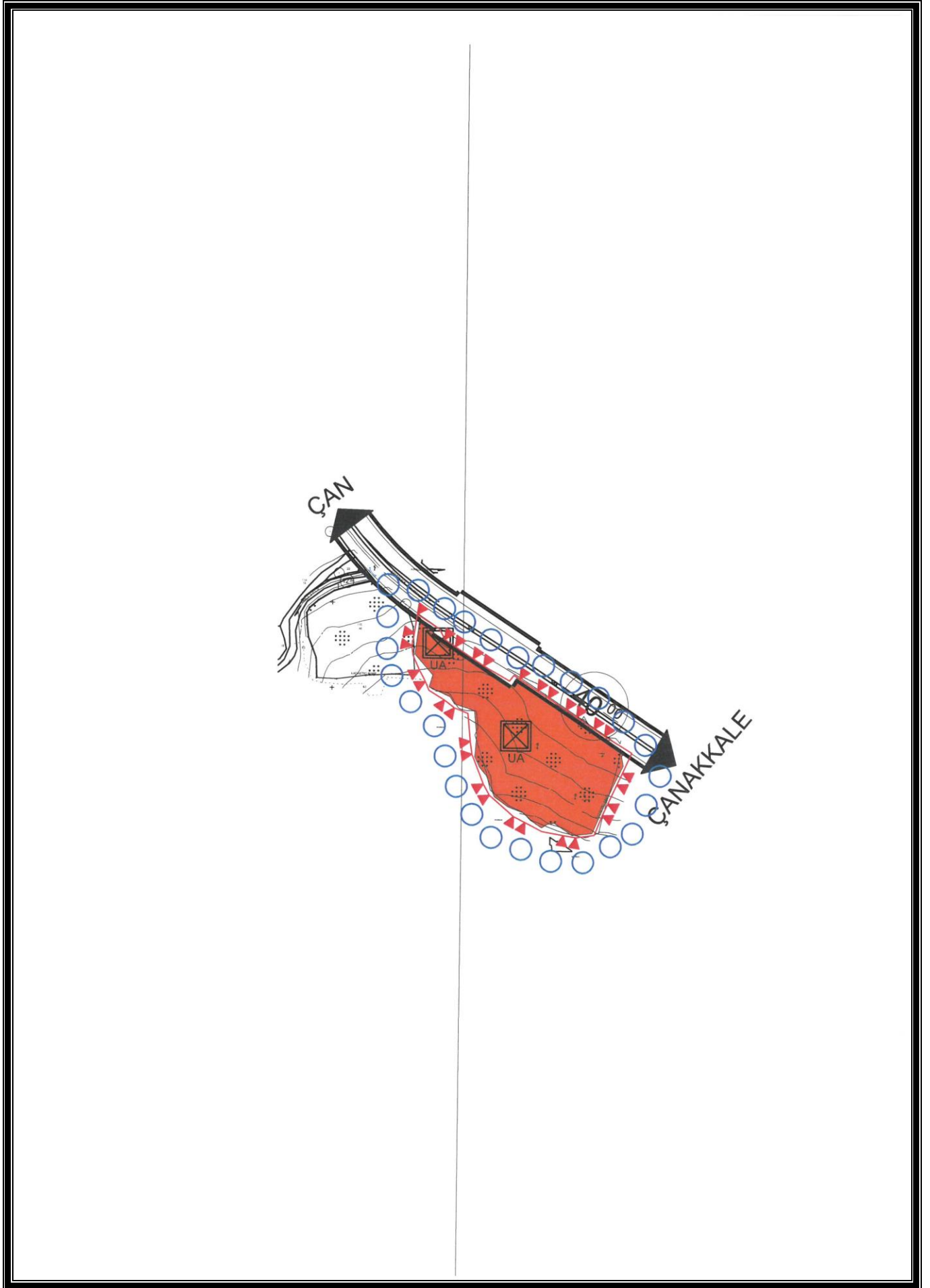
## 9. PLAN NOTLARI:

1. NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KİRAZLI KÖYÜ, ADA 115, PARSEL 69'DA KAYITLI TAŞINMAZI KAPSAMAKTADIR.
2. TURİZM ALANI (EKOTURİZM ALANI) OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. ÇANAKKALE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 09.08.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN TÜM KRİTERLERE UYULACAKTIR.
5. PLAN KOŞULLARI DIŞINDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU", "BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ", "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" VE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



**ŞEKİL 5. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu.**





ŞEKİL 6. Planlama Alanı – Nazım İmar Planı.