

**ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SUBAŞI KÖYÜ,
ADA 104, PARSEL 66 İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**



EYLÜL 2018

www.yeditepesehirplanlama.com

Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Subaşı Köyü, Ada 104, Parsel 66'da Kayıtlı Taşınmaz İçin Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	
Plan Açıklama Raporu	
PLAN MÜELLİFİ	KAŞE/İMZA
M. Yusuf ERGÜL	
ODA VİZESİ	

..... tarih vesayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanan
Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Subaşı Köyü, Kepirler Mevkiinde,
1/5000 Ölçekli Eko-Turizm amaçlı Nazım İmar Planı
EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR. Açıklama Raporu 8 sayfadır.

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

HARİTALAR-ŞEKİLLER		Sayfa No
1. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi [Uydu Görüntüsü-Uzak]		4
2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi [Uydu Görüntüsü-Yakın]		4
3. Planlama Alanının Çanakkale İli İlçe Sınırları İçindeki Yeri		5
4. Planlama Alanı-1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı		6
5. Planlama Alanı-Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu		7
6. Planlama Alanı-1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı		8

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 kıstakla bağlanmış Gelibolu Yarımadası ile Anadolu'nun batı uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde toprakları bulunan bir ilimizdir. Çanakkale İl'inin 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 Kuru dağı, 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 km²) ile Bozcaada (39 km²) 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 itibariyle 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.

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 km²'lik bir alanı kapsar.

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.

Çanakkale, bulunduğu coğrafi konum itibariyle ana karayolu ulaşım bağlantılarından uzaktır. İlin demiryolu bağlantısı ise bulunmamaktadır. İde 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 Boğazı geçişli Edirne-İzmir otoyolu projesi gösterilmektedir.

Lapseki ilçesi Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Çanakkale-Bursa-Ankara karayolu ilçe merkezi içinden geçmektedir. İlçe doğuda Biga ilçesi, kuzeyde Çan ilçesi, batıda Çanakkale il merkezi ile çevrili olup, güneyden ise Çanakkale Boğazı ile çevrilmiştir. Boğazın karşı kıyısında Gelibolu ilçesi bulunmaktadır. İlçe Çanakkale'ye 30 km uzaklıktadır.

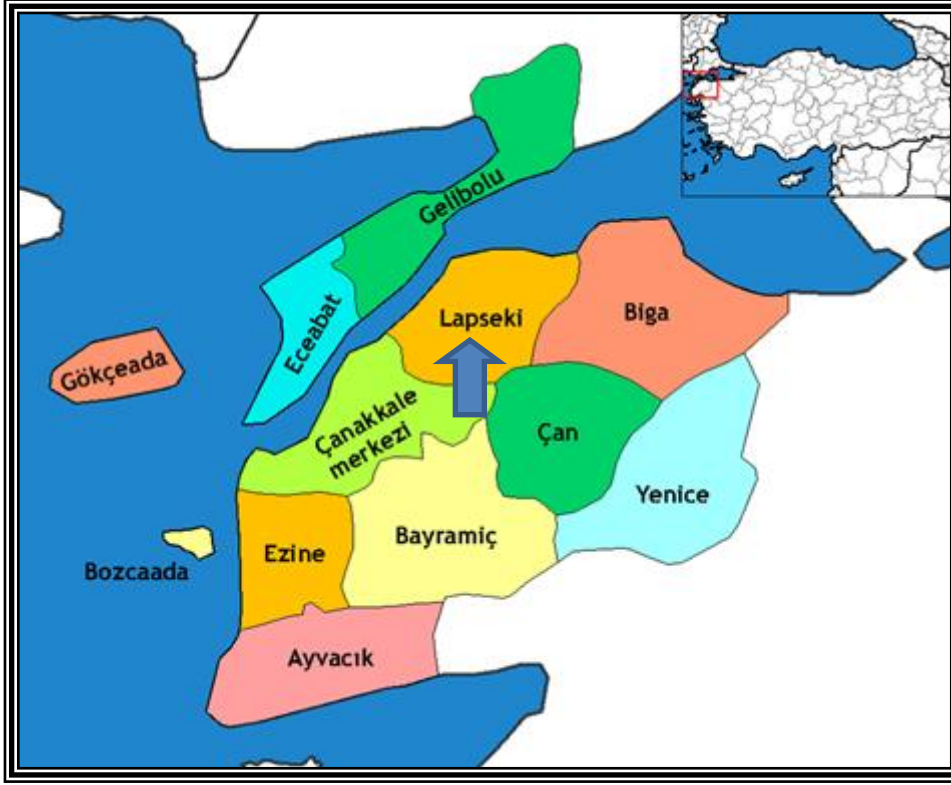
İlçenin yüzölçümü 955 km²'dir. Genel olarak dağlık ve engebelerle kaplıdır. Bu engebeler kısımlar ormanlarla kaplı ise de kereste değeri olmayan baltalık şeklinde örtülmüştür. Dağlar Çanakkale Boğazına paralel olarak uzanırlar. Bu nedenle kıyı kesimlerinde Çardak, Umurbey ve delta ovaları yer alır. İç kesimler ise fazla yükseltisi olmayan yer yer akarsu vadileriyle yarılmış engebelerle alanlarla kaplıdır. İlçede devamlı akan önemli akarsu yoktur. Akarsular dere ve çay şeklindedir. Bunlar yağışlı mevsimlerde akar ve yaz aylarında genel olarak kururlar. Lapseki İlçesinin rakımı 3 m'dir. İlçe sınırları içinde 2 adet baraj bulunmakta olup isimleri ise Umurbey Barajı ve Bayramdere Barajıdır. Ayrıca ilçede Beybaş Göleti, Alpagut Göleti ve Nusratiye Göleti olmak üzere 3 adet gölet mevcuttur.



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



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



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

2. TOPOĞRAFİK YAPI:

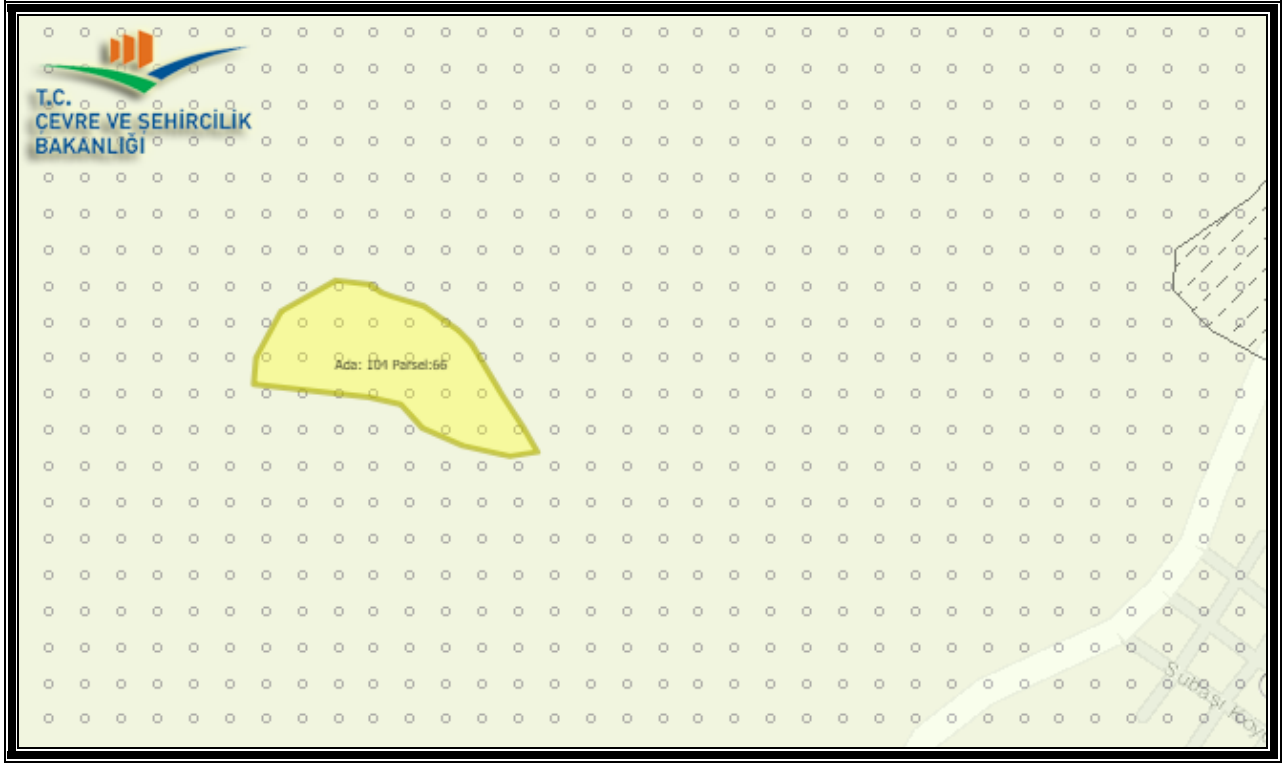
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan planlama alanımızın Eğim Oranı ortalama % 30-40 arasında değişmektedir. Genel eğim yönü güneydoğudan kuzeybatıya doğru azalmaktadır.

3. MÜLKİYET DURUMU:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Lapseki İlçesi, Subaşı Köyü, Kepirler Mevkii, ada 104, parsel 66'da kayıtlı 23.108,97 m² büyüklüğündeki taşınmaz tapuda CANDAROĞLU Gayrimenkul Tekstil İnş. Oto. Pro. Hizm. San. ve Tic. Ltd. Şti 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 "Tarım 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 yakın çevresinde onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

6. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Lâpseki İlçesi, Subaşı Köyü, Kepirler Mevkii, ada 104, parsel 66'da kayıtlı taşınmaz için daha önce onaylanmış bir 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 Planının 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 İmar Planı hazırlanmıştır.

8. PLANLAMA KARARLARI:

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 taşınmazımız 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 1/5000 ölçekli 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 Müdürlüğüne 16.05.2018 tarihinde onaylanan yukarıdaki İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda **Önemli Alan (Ö.A 2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak belirlenen yerleşime uygunluk haritaları plan üzerine aynen aktarılmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazımızın cephe aldığı ve doğusundan geçen ve Subaşı ile Kozpınar Köyüne giden mevcut kadastral yol 10 m genişliğinde Araç Yolu olarak planlanmıştır. Bu yola bağlanarak planlama alanımızın içine yönlendirilen 10 m genişliğindeki Araç Yolu ile planlama alanı içinde oluşturulacak parsellere cephe verilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca 10 m genişliğindeki bu Araç Yolu; tamamı taşınmazımızın içinden terkedilecek şekilde, batıya doğru yönlendirilerek planlama alanı içinde bir ring oluşturulmuş ve tekrar bu mevcut kadastral yol ile bağlantısı sağlanarak devamlılığı sağlanmaya çalışılmıştır.

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.

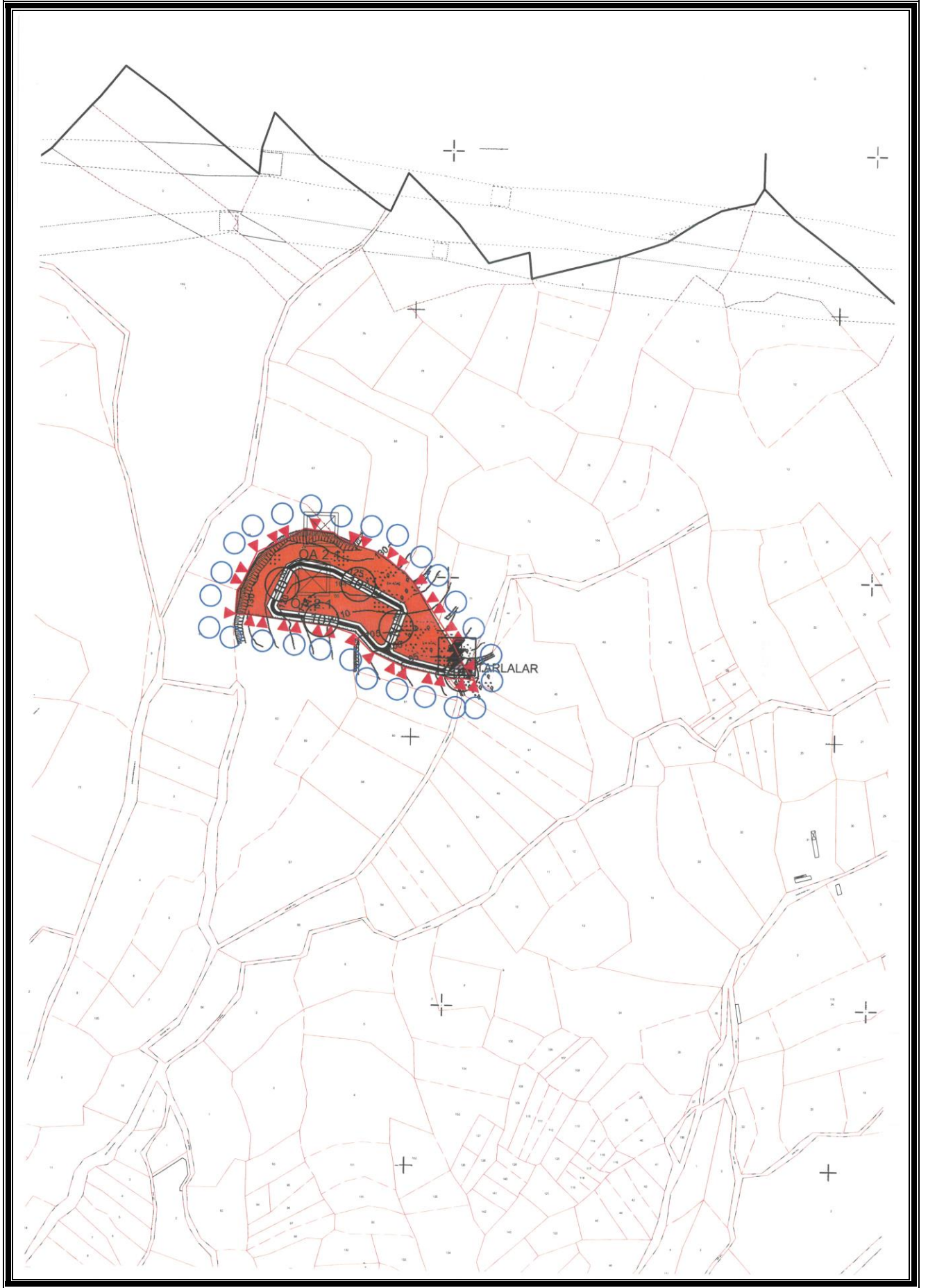
Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 28.08.2018 tarih ve E.37535 sayılı yazısı doğrultusunda planlama alanımızın güneydoğusunda bir Trafo Alanı bırakılmıştır.

9. PLAN NOTLARI:

1. NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI ÇANAKKALE İLİ, LAPSEKİ İLÇESİ, SUBAŞI KÖYÜ, ADA 104, PARSEL 66'DA KAYITLI TAŞINMAZI KAPSAMAKTADIR.
2. TURİZM ALANI (EKOTURİZM ALANI) OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 16.05.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLÖJİK/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 – 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.