

**ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ, ADATEPE KÖYÜ,
ADA 693/PARSEL 37'DE KAYITLI TAŞINMAZ İÇİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

MART 2018

**7 TEPE
ŞEHİR PLANLAMA**

M. Yusuf ERGÜL
Y. Şehir ve Bölge Plancısı

Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Adatepe Köyü, Ada 693/Parsel 37 Kayıtlı Taşınmaz İçin Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	
Plan Açıklama Raporu	
PLAN MÜELLİFİ	KAŞE/İMZA
M. Yusuf ERGÜL	
ODA VİZESİ	

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
HARİTALAR-ŞEKİLLER	
1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ	3
2. TOPOĞRAFİK YAPI	3
3. MÜLKİYET DURUMU	5
4. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLANLAR	6
5. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI	6
6. PLANIN GEREKÇESİ	6
7. PLANLAMA KARARLARI	6
8. 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 Alanının Çanakkale Belediye ve Mücavir Alan Sınırı İçindeki Konumu	5
5. Planlama Alanı Teklif Planın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu	8
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 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 Denizi'nde, 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 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 ilçesi, en az nüfusa sahip ilçe ise 2.496 ile Bozcaada ilçesidir. İlçe Merkezleri itibarıyla Merkez ilçeden 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 ili dâhilinde büyük, küçük bütün akarsuların düzenli bir rejimi yoktur. Sonbahar yağmurlarıyla ve karların erimeye başladığı Nisan, Mayıs aylarında kabarıp, bunun dışındaki sürelerde bir kaç yüz litrelik debiye kadar düşerler. Bu düzensizlik yüzünden ildeki akarsulardan ulaşım ve tarım yönünden yararlanma imkânı olmamaktadır. Akarsuların çoğu Kazdağı'ndan doğarlar. İl sınırları içinde kalan arazide önemli bir göl yoktur. Mevcut göller Gelibolu Yarımadası'nda ve Gökçeada'da yazın kuruyan Tuz Gölleridir.

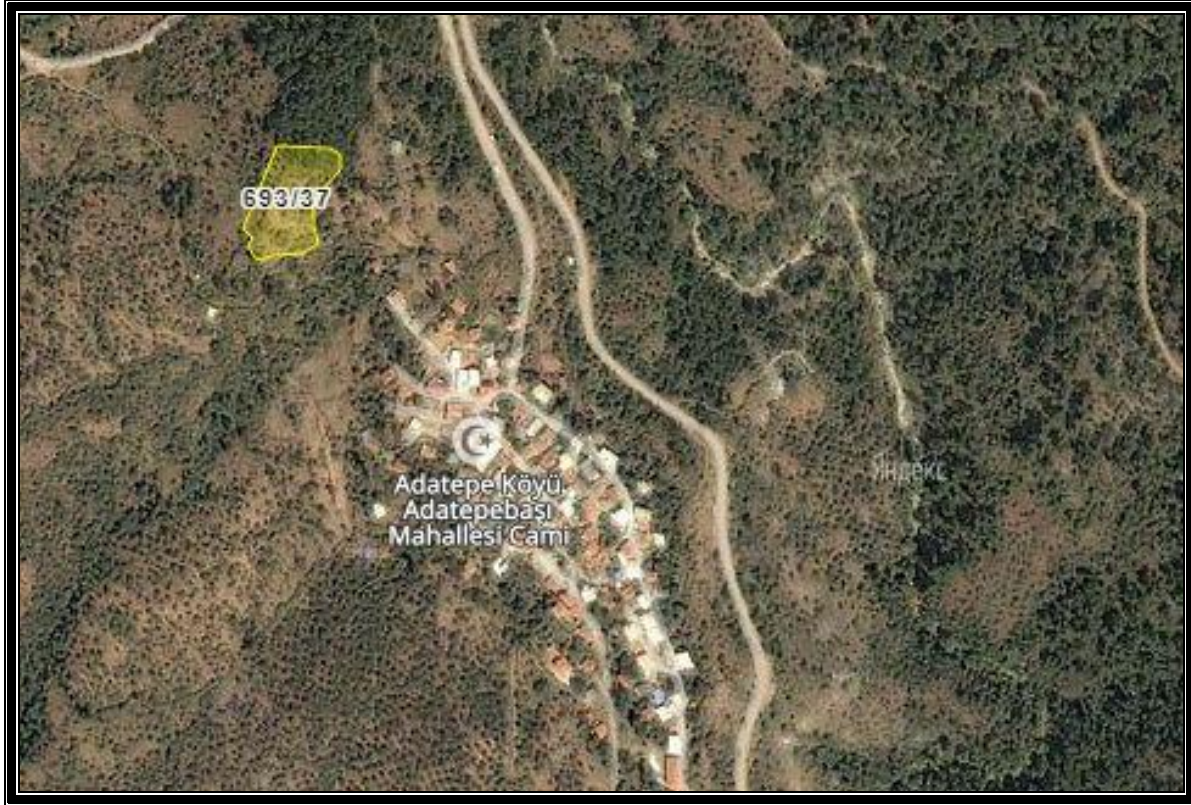
Ayvacık ilçesi Asya'nın en batısında, volkanik bir arazi üzerinde bulunur. Türklerin bölgeyi ne zaman yurt tuttıklarına dair kesin tarihsel bir bilgi yoktur. Beylikler dönemi bölgeye ilişkin bilgilerde ise sadece Kızılca Tuzla, Günümüzdeki adıyla Tuzla'dan söz edilmektedir. Ayvacık ilçe merkezinin XVI. yüzyıl içinde yerleşime açıldığı sanılmaktadır. Ayvacık Marmara bölge-sinde Çanakkale iline bağlı bir ilçedir. Ayvacık E 24 karayolu üzerindedir ve Balıkesir'in ilçesi Edremit ile komşudur. Anadolu'nun en batısında olan Ayvacık Çanakkale'nin güney batısındadır. Ayvacık'ın kuzeyinde Çanakkale'nin diğer ilçelerinden Ezine ve Bayramiç doğusunda ise il sınırını belirleyen Mıhlı Çayı bulunur. Ege Denizi ilçenin güney ve batı yönünü çevreler. Çanakkale'ye 70 km uzaklıkta bulunan Ayvacık ilçesi Çataltaş tepesinin eteğinde yer alır.

Ayvacık ilçesi doğuda Mıhlı çayı, batıda Ege Denizi, kuzeyde Kazdağı, güneyde Edremit Körfezi ile çevrilidir. İlçe kuzey ve kuzeydoğudan Ezine ve Bayramiç ilçeleriyle, doğu ve güneydoğudan Balıkesir ilinin Edremit ilçesiyle çevrilmiştir.

İlçenin yüzölçümü 874 km²'dir. Denizden yüksekliği 273 m olan volkanik bir plato üzerinde bulunan ilçe, arazi yapısı bakımından dağlık ve tepeliktir. İlçenin en büyük ovası 30 km² ile Tuzla Ovası'dır, bunu Kösedere ve Babakale Ovaları izler.

2. TOPOĞRAFİK YAPI:

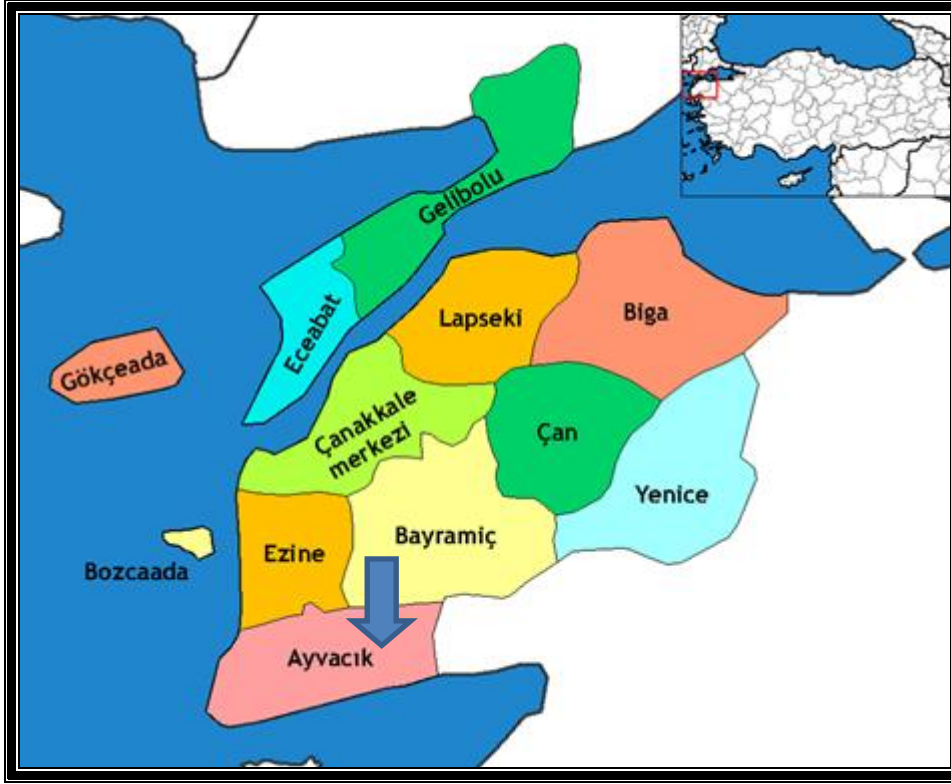
Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Adatepe Köyü, 693 ada, 37 nolu parselde kayıtlı taşınmaz için hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı içindeki eğim oranlarını incelediğimizde ise ortalama eğim oranının 0° - 5° ve 30° - 45° aralığında olduğu belirlenmiştir.



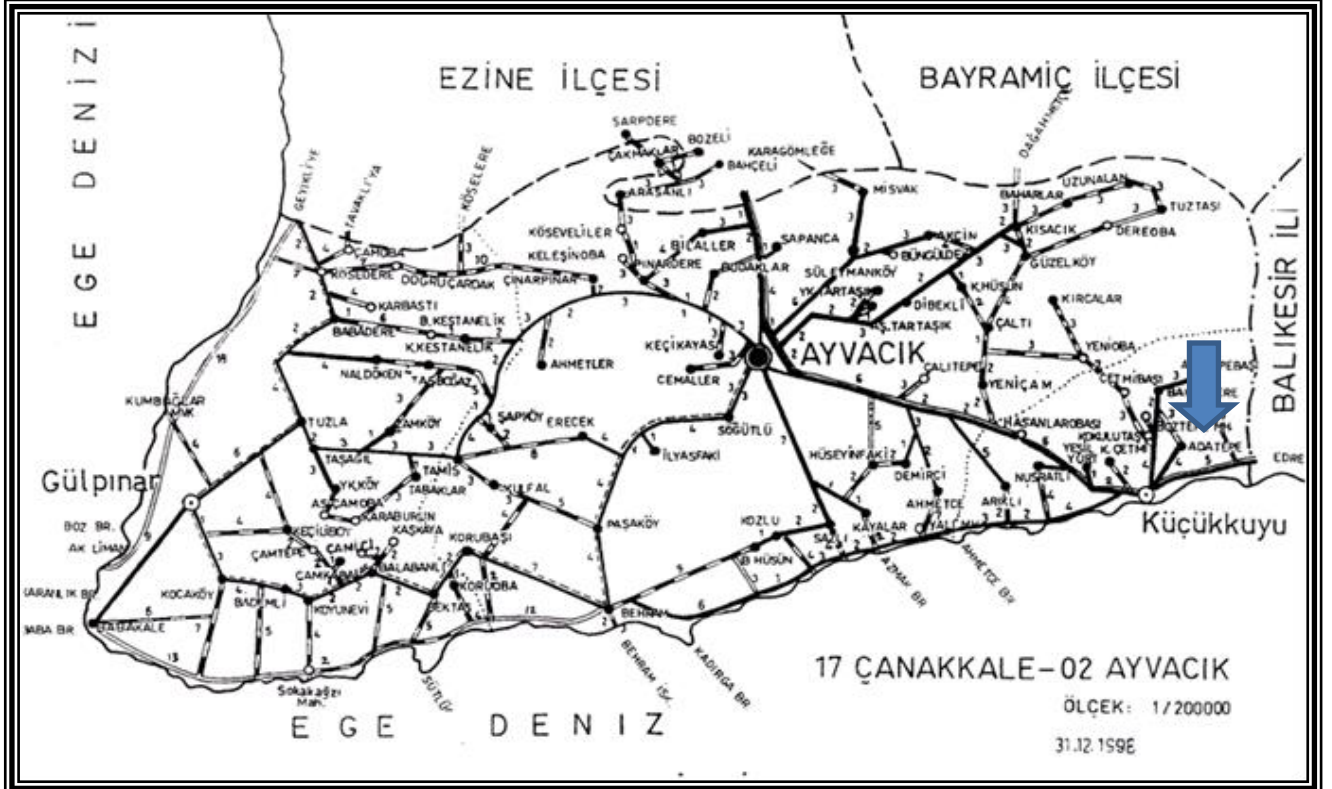
ŞEKİL 1. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi [Uydu Görüntüsü-Uzak].



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



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



ŞEKİL 4. Planlama Alanının Çanakkale Belediye ve Mücavir Alan Sınırı İçindeki Konumu.

3. MÜLKİYET DURUMU:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Adatepe Köyü, 693 ada, 37 nolu parselde kayıtlı 4.085,73 m² büyüklüğündeki taşınmaz tapuda Ali ARI adına kayıtlıdır.

4. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLANLAR:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan taşınmazımızın çevresinde Mer'i Plan bulunmamaktadır.

5. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan taşınmazımızın çevresinde Mer'i Plan bulunmamaktadır.

6. PLANIN GEREKÇESİ:

Çanakkale ili son zamanlarda Öğrenci Nüfusunun, Turizmin ve Sanayi Tesislerinin artması neticesinde nüfus hareketlerinin hızla arttığı bir ilimiz haline gelmiştir. Ayvacık İlçesi ise Turizm ve Tarım ve Hayvancılık sektörünün yoğun olduğu bir yerleşmedir. İlçe yoğun bir nüfus hareketliliğine sahiptir.

Planlama alanımız Adatepe köyünün kuzeybatısında ve köyün gelişme alanı üzerinde konumlanmakta ve köyün nüfus artışı sonucu ihtiyaç duyulan Konut Alanı ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla taşınmazlarımız için ilgili kurumlarla yapılan yazışmalar sonucunda alınan görüşler doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın hazırlanmasına gidilmiştir.

7. PLANLAMA KARARLARI:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı olarak planlanacak taşınmaz ile ilgili olarak görüş istenen kurumlardan gelen yazılar doğrultusunda 1/5000 Nazım İmar Planı şekillendirilmeye çalışılmıştır. Bu amaçla Konut Alanı yapımına yönelik alınan Kurum Görüşleri;

- İl Kültür Turizm Müdürlüğü'nün 01.10.2017 tarih ve 4822 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'nin 31.10.2017 tarih ve 44025 sayılı yazısında söz konusu parselde trafo yeri bırakılması kaydı ile bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 31.10.2017 tarih ve 14364 sayılı yazısında Bahse konu parselin köy yolu ağında bulunmadığı belirtilmiştir.
- BOTAŞ'ın 02.11.2017 tarih ve E.1764449/44839 sayılı yazısında söz konusu parselde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisin bulunmadığı belirtilmiştir.
- Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 07.11.2017 tarih ve 2918 sayılı yazısında söz konusu parsel ve bulunduğu alana ilişkin kültür varlığı açısından onalı 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 20.11.2017 tarih ve E.9535 sayılı yazısında söz konusu parsel ile ilgili yapılan incelemeler sonucunda elde edilen sonuçlar belirtilmiştir;
 - Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğüne yapılan incelemede 693 ada 37 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın üzerinde 2863 sayılı yasanın tabiat varlıkları hükümleri doğrultusunda herhangi bir "doğal sit" kaydına rastlanılmadığı belirtilmiştir.
 - Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğüne yapılan incelemede bahsi geçen parsel de "Konut Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Yönetmeliklerine uymak kaydıyla bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
 - ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğüne yapılan incelemede söz konusu parsel üzerinde toplu konut olması halinde;200 konut ve üzeri toplu konut projeleri planlanması durumunda; 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.

- İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede söz konusu parselde Bakanlığın 05.06.2015 tarihinde onaylanan "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- DSİ 25. Bölge Müdürlüğü 252. Şube Müdürlüğü'nün 17.01.2018 tarih ve 42398 sayılı yazısında söz konusu parselin DSİ sulama projesi içerisinde yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı, 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.
 - Ayvacık Orman İşletme Müdürlüğü'nün 14.02.2018 tarih ve E.333994 sayılı yazısında söz konusu parselin kuzeyinin orman sınırına bitişik olduğu, orman sınırının bitişik olması nedeniyle orman tahdit hattına uygun bir çalışma yapılması şartıyla Konut Alanı amaçlı imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanan İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu" doğrultusunda **Önemli Alanlar 2.2 (Ö.A 2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar** olarak belirlenen yerleşime uygunluk haritası, hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı planlama çalışması esnasında, plan üzerine aynen aktarılmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazımızın güneyinden Köy Yerleşik Alanından gelen kadastral yol 7 m genişliğinde taşınmazımız içinden terk yapılacak şekilde planlanmış ve batıya doğru devam ettirilmiştir.

Gelişme Konut Alanı amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bu 7 m genişliğindeki Yaya Yoluna cephe alan 1 adet Konut Amaçlı İmar adası oluşturulmuştur.

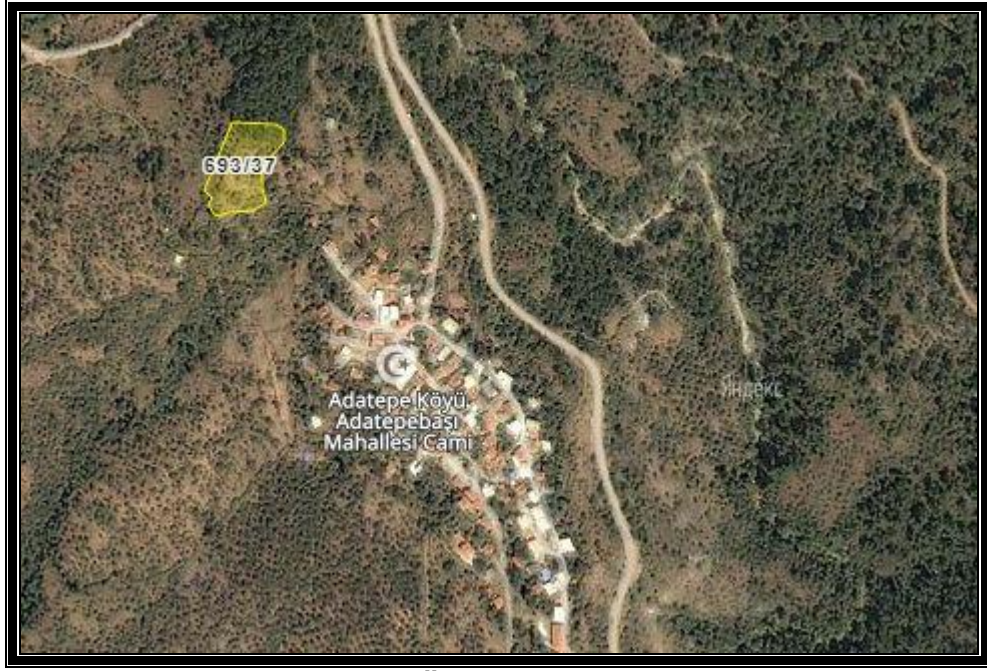
Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanımız içinde yaşayacak nüfus için gerekli olan Yeşil Alan planlama alanının güneybatısında önerilmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 31.10.2017 tarih ve 44025 sayılı yazısı doğrultusunda planlama alanımızın güneybatısında bir Trafo Alanı bırakılmıştır.

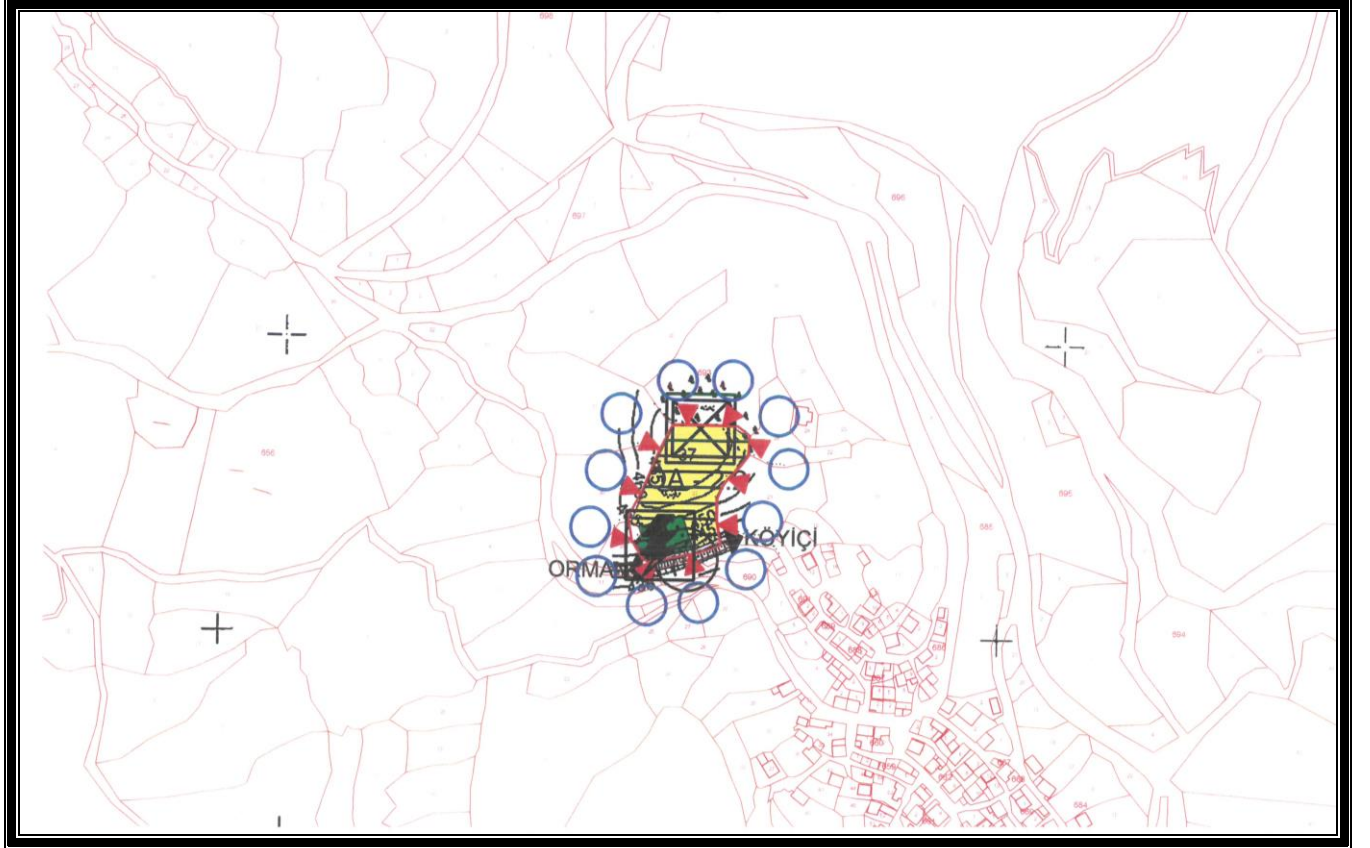
Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı ve Yeşil Alan olarak belirlenen alanlarda yapılanma koşulları ise hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

8. PLAN NOTLARI

1. NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ, ADATEPE KÖYÜ, ADA 693/PARSEL 37'DE KAYITLI TAŞINMAZI KAPSAMAKTADIR.
2. GELİŞME KONUT ALANI [DÜŞÜK YOĞUNLUKLU/51-120 KİŞİ/HA] OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. ÇANAKKALE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 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.



ŞEKİL 5. Teklif Planın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu.



ŞEKİL 6. Planlama Alanı - 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.