

**ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ, SAPANCA KÖYÜ,  
ADA 166, PARSEL 12'DE KAYITLI TAŞINMAZ İÇİN HAZIRLANAN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI  
AÇIKLAMA RAPORU**



**KASIM 2018**

[www.yeditepeshirplanlama.com](http://www.yeditepeshirplanlama.com)

Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Sapanca Köyü, Ada 166, Parsel 12'de 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 Ayvacık İlçesi, Sapanca Köyü, Dedeönü Mevkiinde,  
1/5000 Ölçekli Depolama Alanı 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. TOPOGRAFIK YAPI</b>	<b>3</b>
<b>3. MÜLKİYET DURUMU</b>	<b>5</b>
<b>4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI</b>	<b>6</b>
<b>5. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLANLAR</b>	<b>6</b>
<b>6. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI</b>	<b>6</b>
<b>7. PLANIN GEREKÇESİ</b>	<b>6</b>
<b>8. PLANLAMA KARARLARI</b>	<b>6</b>
<b>9. PLAN NOTLARI</b>	<b>6</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 Alanının Çanakkale Belediye ve Mücavir Alan Sınırı İçindeki Konumu</b>	<b>5</b>
<b>5. Planlama Alanı Teklif Planın Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu</b>	<b>7</b>
<b>6. Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım 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 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 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 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 kabarır, 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 tuttuklarına 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 km<sup>2</sup>'dir. Denizden yüksekliği 273 m olan volkanik bir plato üzerinde bulunan ilçe, arazi yapısı bakımından dağlık ve tepeliktir. İlçenin en büyük ovası 30 km<sup>2</sup> ile Tuzla Ovası'dır, bunu Kösedere ve Babakale Ovaları izler.

## 2. TOPOĞRAFİK YAPI:

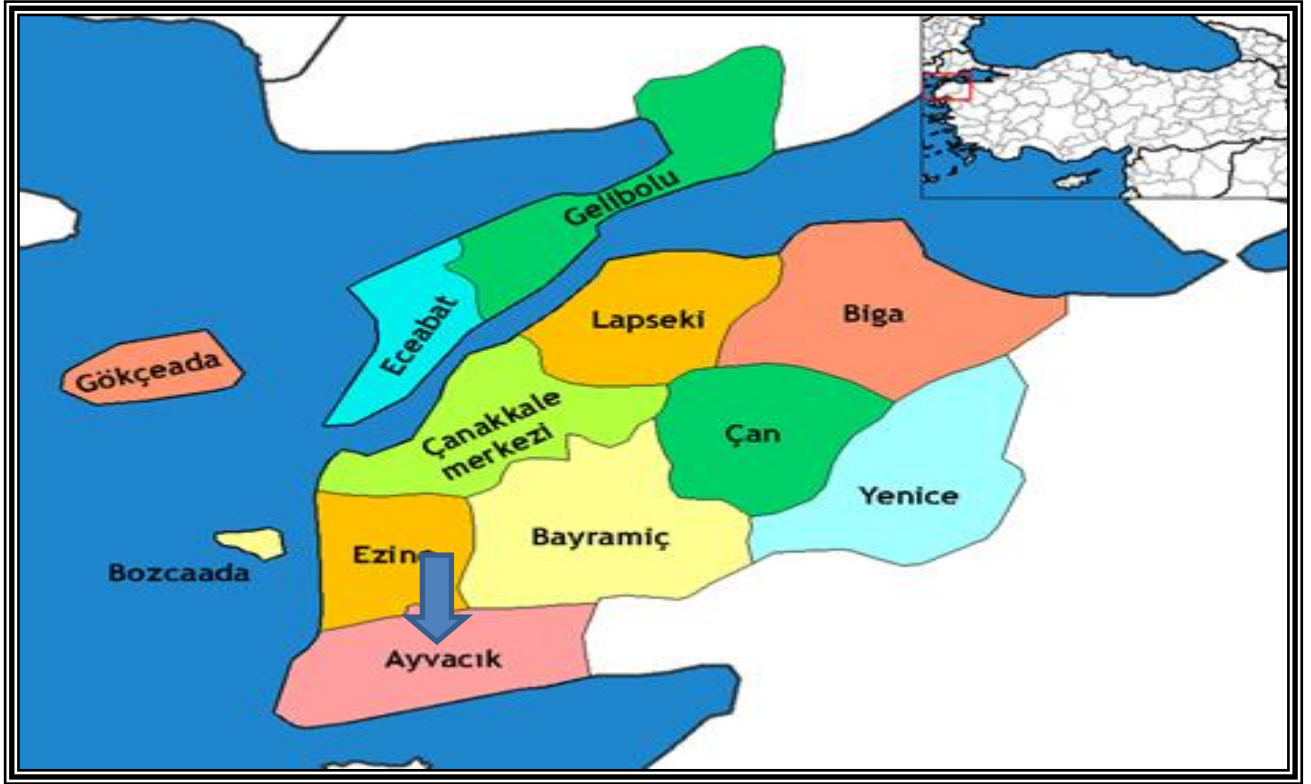
Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Sapanca Köyü, 166 ada, 12 nolu parselde kayıtlı taşınmaz için hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanımızın genel eğim yönü güneydoğudan-kuzeybatıya ve güneybatıdan-kuzeydoğuya doğru olduğu, eğim değerlerinin % 0-10 arasında değişmektedir.



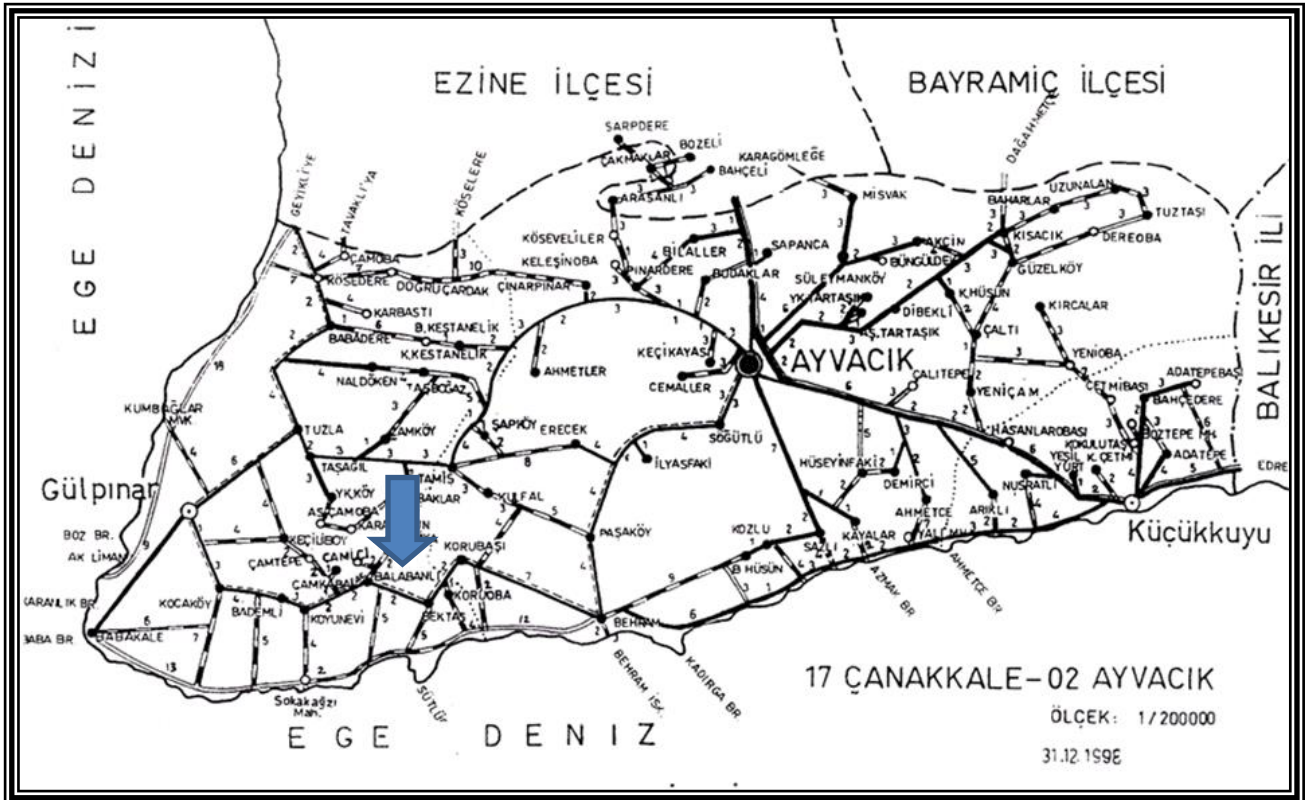
**ŞEKİL 1. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi [Uydu Görüntüsü-Uzak].**



**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, Sapanca Köyü, Dedeönü Mevkii, 166 ada, 12 nolu parselde kayıtlı 13.318,06 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmaz tapuda Tacettin İYİBAŞARAN ve Mehmet BAYRAK adına kayıtlıdır.

#### **4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI:**

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

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

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

#### **6. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI:**

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan taşınmazımız için daha önce onaylanmış Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

#### **7. PLANIN GEREKÇESİ:**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 02.04.2018 tarihinde onaylanan "1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin 8.20.Tarım Alanları başlığı altında 8.20.1.6. maddesinde tanımlanan Soğuk Hava Deposu yapılacak parselin en az 5000 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip olması gerekliliğinin yerinde bir uygulama olduğu, ancak maksimum emsalin %10 oranında olmasının Soğuk Hava Deposu yatırımlarını büyük ölçüde engellediği, teknik olarak bir soğuk hava deposunun verimli olarak faaliyet gösterebilmesi, tüm ihtiyaçlara cevap verebilmesi ve üreticilerin depolama maliyetlerini minimumda tutabilmesi için 2.000 m<sup>2</sup> ve üzerinde alana sahip olması gerektiği, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında marjinal tarım arazilerinde bitkisel ve hayvansal ürünlerin sağlıklı bir şekilde muhafazası için yapılacak Soğuk Hava Depolarında uygulanan %10 emsal oranının en az % 20'ye çıkarılması ve parselin tamamı için toplam inşaat alanı sınırlamasının (2000m<sup>2</sup>) kaldırılması gerektiği ve bu sayede İlin ihtiyaç duyduğu tarımsal ürünün depolanacağı büyük çaplı Soğuk Hava Depolarının yapılmasının önünün açılacağı ifade edilmiştir" plan notu değişikliği doğrultusunda planlama alanımızı Soğuk Hava Deposu olarak belirleyebilmek amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

#### **8. PLANLAMA KARARLARI:**

Depolama Alanı (Soğuk Hava Deposu) oluşturabilmek üzere 1/5000 ölçekli planlama çalışması başlamış ve bu amaçla ilgili Kurum ve Kuruluşlardan görüş alınarak plan üzerine aktarılmıştır.

Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 08.11.2018 tarihinde onaylanan İmar Planı Amaçlı Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu" doğrultusunda **Uygun Alanlar (UA-2)Kaya Ortamlar** 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 cephe aldığı ve batısından geçen Çanakkale-İzmir karayolu mevcut genişliğiyle aynen korunmuştur.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanımız Depolama Alanı (Soğuk Hava Deposu) olarak önerilmiş olup, Depolama Alanı olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

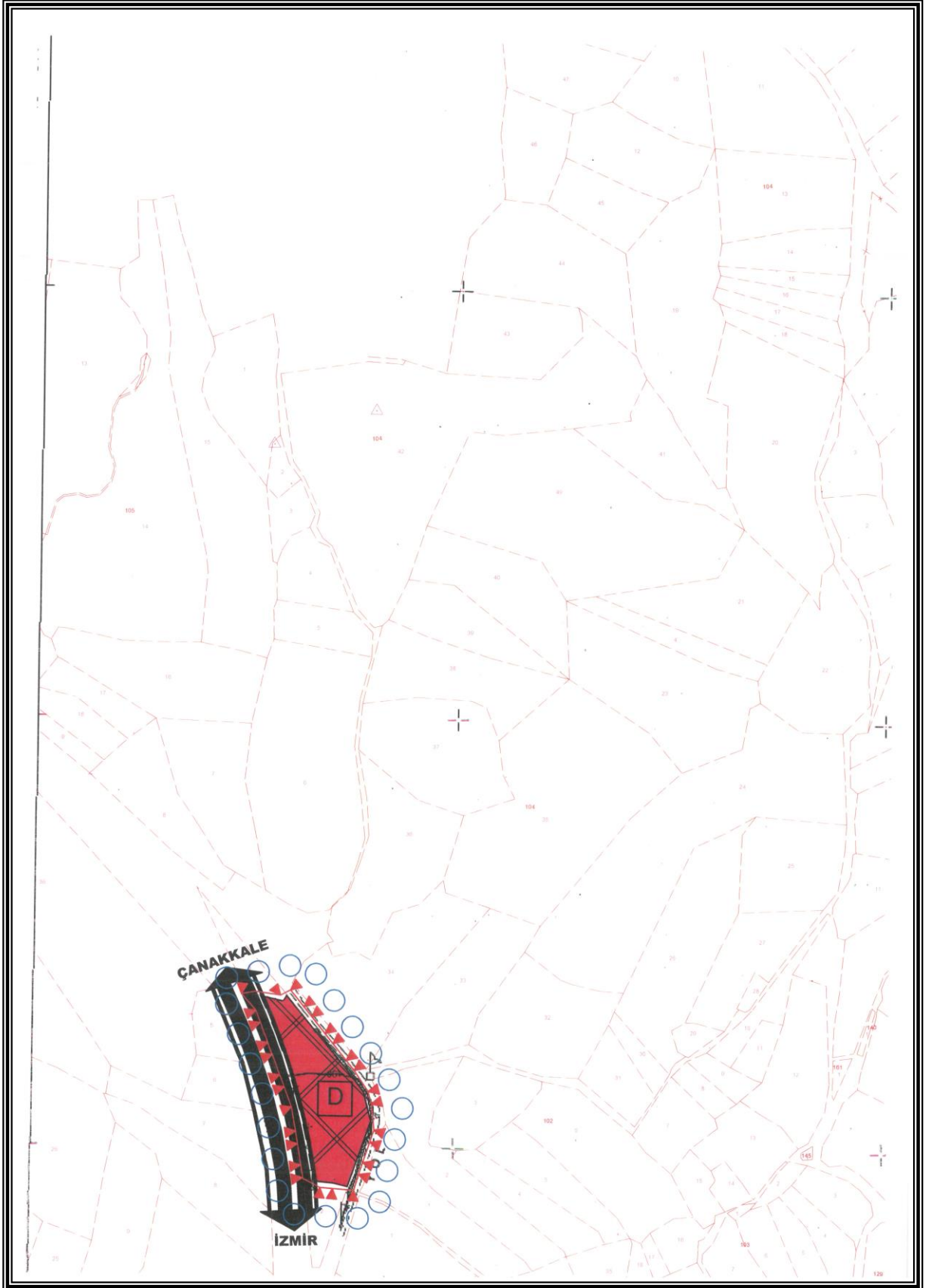
#### **9. PLAN NOTLARI**

1. NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ, SAPANCA KÖYÜ, ADA 166, PARSEL 12'DE KAYITLI TAŞINMAZI KAPSAMAKTADIR.
2. DEPOLAMA ALANI (SOĞUK HAVA DEPOSU) OLARAK BELİRLENEN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. ÇANAKKALE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 08.11.2018 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" İLE "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.**