



**ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ**  
**BEKTAŞ KÖYÜ, KAŞKAYA MAHALLESİ**  
**180 ADA, 7 PARSELDE**  
**AFAD TOPLU KONUT PROJESİNE AİT**  
**“TEKNİK ALTYAPI ALANI (TRAFO)” AMAÇLI**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

*Hüseyin UZUN*  
*Şehir Plancısı*

...../...../2019 Tarih ve ..... Sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onanan Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Bektaş köyünde, 1/5000 ölçekli **“AFAD Toplu Konut Projesine ait “Teknik Altyapı Alanı (Trafo)”** amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR.  
Açıklama Raporu **12** sayfadır.

**2019**

## İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU</b> .....	<b>2</b>
1.1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	2
1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar.....	3
<b>2. PLAN HİYERARŞİSİ</b> .....	<b>4</b>
2.1. Üst Ölçekli Planlar .....	4
2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
<b>3. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU</b> .....	<b>5</b>
<b>4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI</b> .....	<b>5</b>
4.1. Depremsellik Durumu .....	5
4.2. İklim .....	6
4.3. Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları .....	6
4.4. Eş Yükselti ve Eğim Analizi.....	6
4.5. Yapı Yasaklı Alanlar .....	6
4.6. Teknik Altyapı.....	6
4.7. Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar.....	6
<b>5. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ</b> .....	<b>6</b>
<b>6. MÜLKİYET YAPISI</b> .....	<b>7</b>
<b>7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ</b> .....	<b>10</b>
7.1. Plan Değişikliğinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı .....	10
7.2. Plan Değişikliği Kararları.....	10
7.3. Arazi Kullanım Tablosu .....	10
7.4. Mevcut Plan/Plan Değişikliği Karşılaştırması .....	11
<b>8. PLAN NOTLARI</b> .....	<b>12</b>

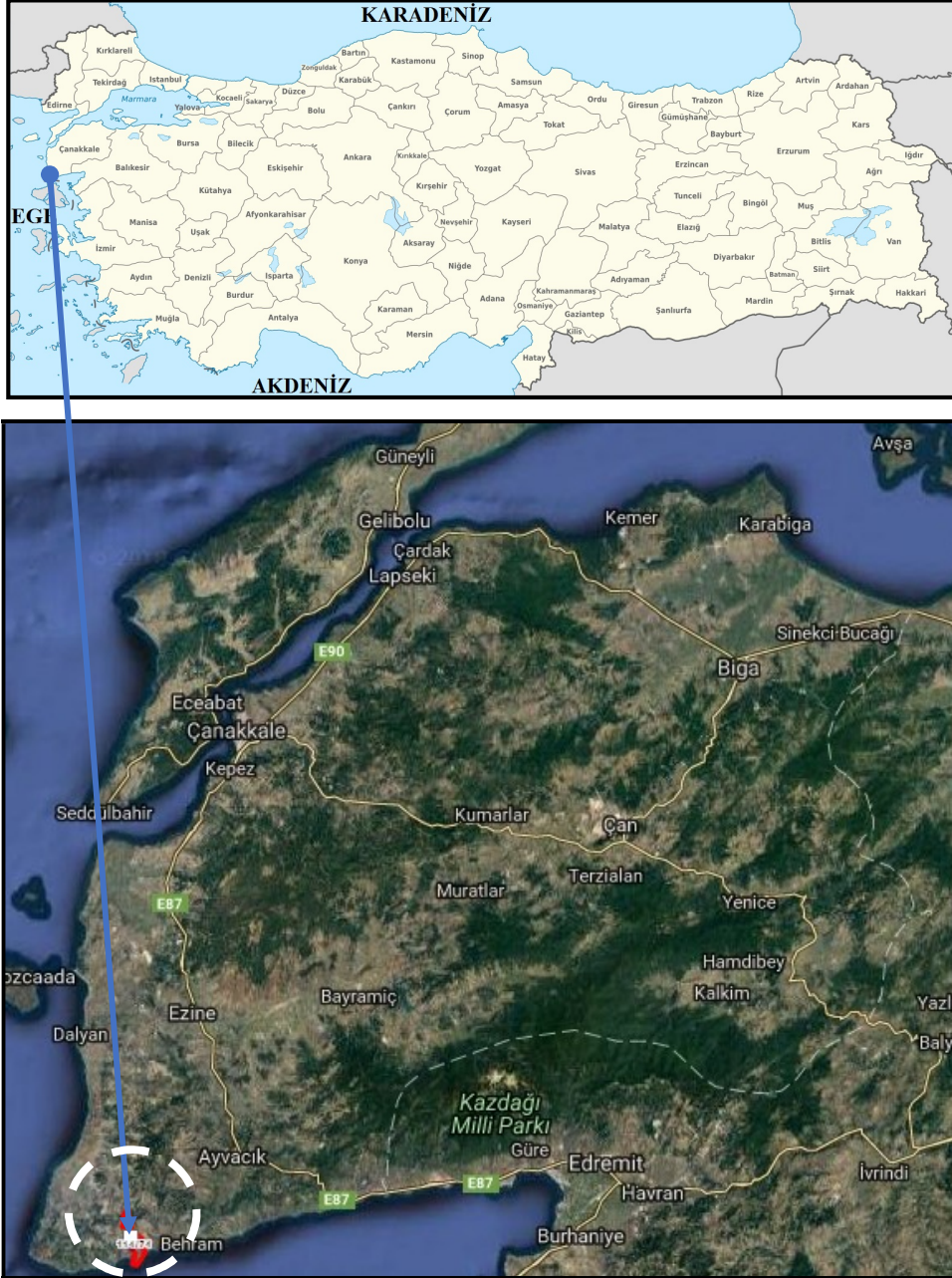
## GÖRSELLER

Görsel 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri.....	2
Görsel 2: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü.....	3
Görsel 3:Çanakkale İlçe Haritası .....	3
Görsel 4: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri .....	4
Görsel 6: 05.08.2018 tarihli ve 133 sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	5
Görsel 7: 180 ada 7 parsel Tapu Örneği .....	7
Görsel 8: Defterdarlık Makamının 27.04.2018 tarih 3534 sayılı Olur Yazısı.....	8

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

### 1.1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Bektaş köyü kadastro sahası dahilinde, Bektaş köyüne bağlı Kaşkaya Mahallesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Bektaş köyü Ayvacık ilçe merkezine 19 km, Çanakkale merkeze ise yaklaşık 73 km mesafededir.



Görsel 1: Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri

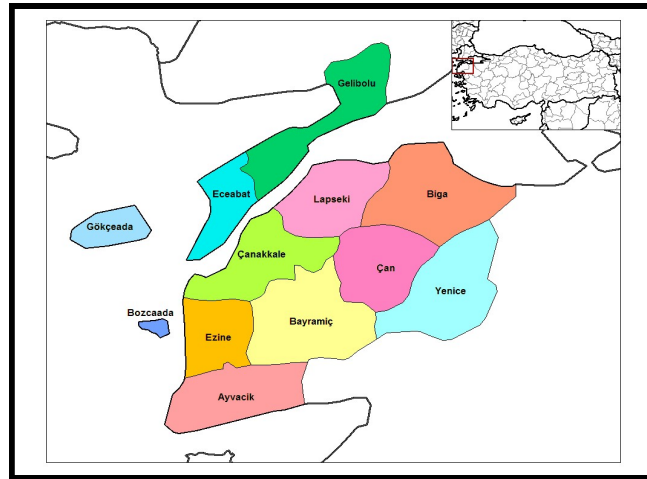


Görsel 2: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

## 1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Çanakkale ili; Lâpseki, Biga, Merkez ilçe, Ezine, Yenice, Bayramiç, Gelibolu, Eceabat, Bozcaada, Gökçeada, Çan ve Ayvacık olmak üzere 12 ilçeye bölünmüştür. Ayvacık ilçe sınırları dahilinde 2012 yılı verilerine göre ilçeye bağlı 64 adet köy bulunmaktadır ve planlama alanının içinde bulunduğu Bektaş köyü de Ayvacık ilçesine bağlı bir köydür.

Plan değişikliğine konu alan, Çanakkale İl Özel İdaresi yetki alanı dahilinde kalmaktadır.

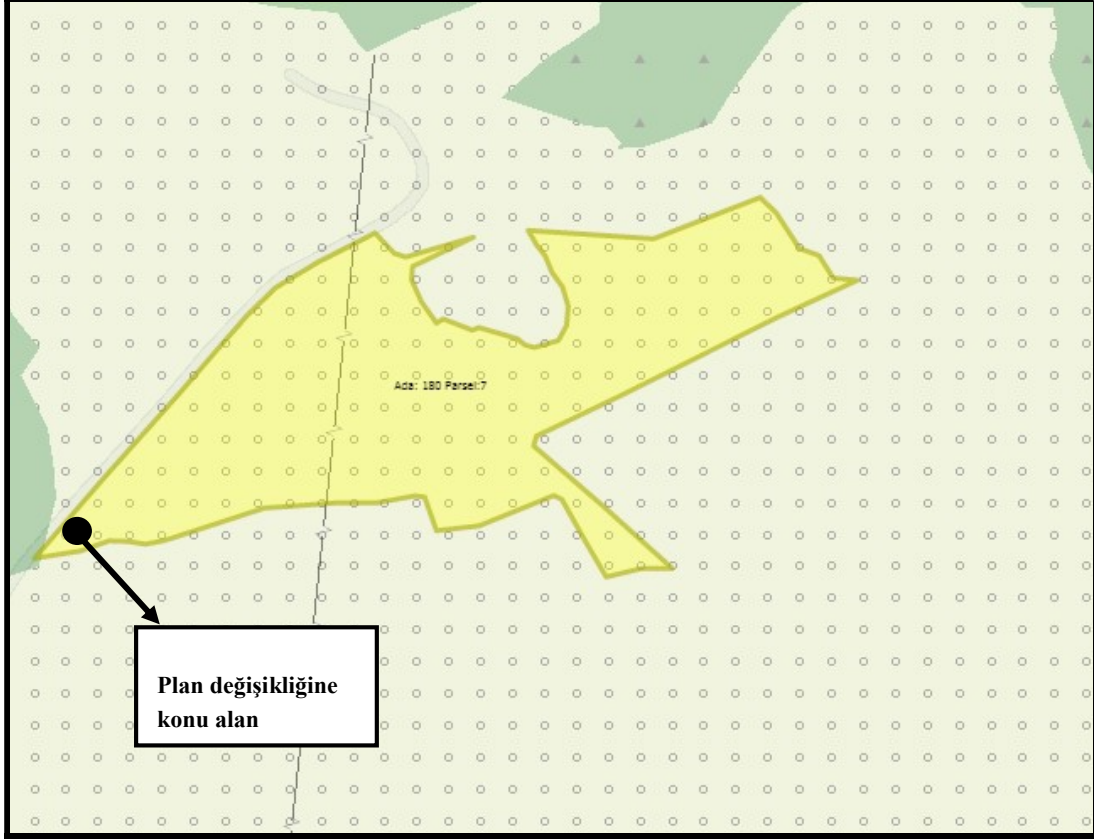


Görsel 3: Çanakkale İlçe Haritası

## 2. PLAN HİYERARŞİSİ

### 2.1. Üst Ölçekli Planlar

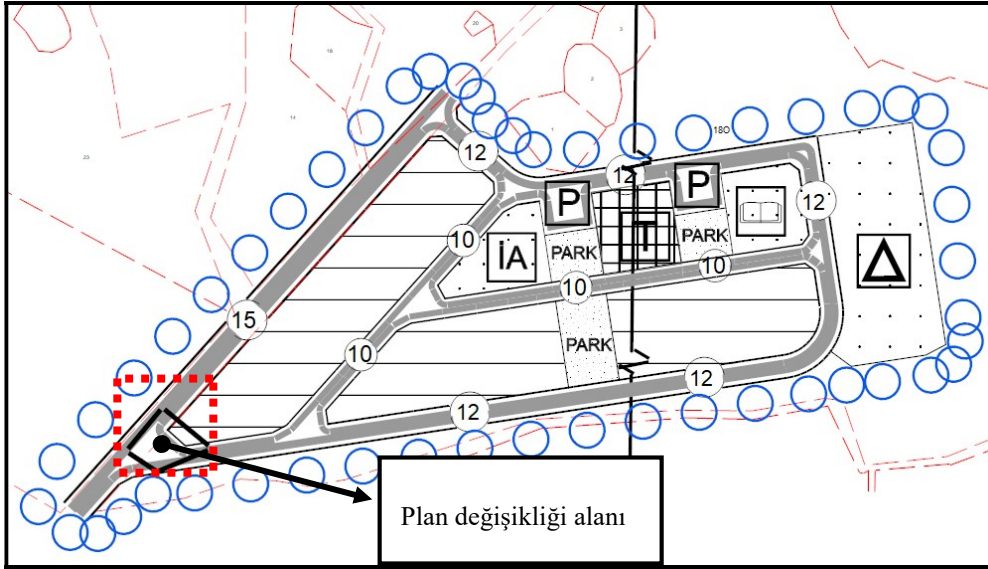
Plan değişikliğine konu alanın içinde yer aldığı 180 ada 7 parsel, 05.06.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe giren 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında; Tarım Alanı kullanımında kalmaktadır.



Görsel 4: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

## 2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın içinde yer aldığı 180 ada 7 parseli ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çanakkale İl Genel Meclisi'nin 05.08.2018 tarihli ve 133 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu plan kapsamında alan içerisinde; Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51-120 ki/ha), Ticaret Alanı, Park Alanı, Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanı, Eğitim Alanı ve Otopark fonksiyonları tanımlanmıştır. Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında Yol Alanı kullanımında kalmaktadır.



Görsel 5: 05.08.2018 tarihli ve 133 sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

## 3. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 19.07.2018 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alan yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan (UA-2 Kaya Ortamlar) olarak değerlendirilmiştir.

## 4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

### 4.1. Depremsellik Durumu

18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında proje alanının içinde bulunduğu Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu nedenle proje alanında oluşacak her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

#### 4.2. İklim

Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, iklim bölgelerinden Marmara İklim bölgesi içerisinde kalmaktadır. Yazları sıcak ve kurak, kış ayları ılık ve yağışlı geçmektedir. Yağışlar, sonbaharda etkili olurken, ilkbaharda bir ölçü daha azdır.

#### 4.3. Akarsular, Taşkın Alanlar, Sulama Alanları

Plan değişikliğine konu alan; herhangi bir sulama projesi içerisinde, göl ve barajların su toplama havzasında, akarsu yatağı veya taşkın etki alanı içinde yer almamaktadır.

#### 4.4. Eş Yükselti ve Eğim Analizi

İnceleme alanında genel eğim yönü güneybatı dan kuzeydoğuya doğru azalmaktadır.

#### 4.5. Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanı ve yakın çevresinde “Yapı Ve Yerleşim İçin Yasaklanmış Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır.

#### 4.6. Teknik Altyapı

Planlama alanında su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde “167 sayılı Yasa” uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınacak ve atık suların çözümünde 31 Aralık 2004 gün 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Planlama alanı içerisinde BOTAŞ kurumuna ait herhangi bir iletim hattı veya tesis bulunmamaktadır.

Planlama alanına ulaşım köy yolundan sağlanmaktadır ve ulaşılabilirlik açısından herhangi bir sorun yoktur.

#### 4.7. Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar

Planlama alanı içerisinde; 2872 sayılı Çevre Kanunu, “Özel Çevre Koruma Bölgeleri” başlığında tanımlanmış alan ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'na giren, “Milli Parklar”, “Tabiatı Koruma Alanları”, “Tabiat Anıtları”, “Tabiat Parkları” maddesi altında yer alan özellikte herhangi bir alan bulunmamaktadır. Bunlara ilaveten Biyogenetik Rezerv Alanları, Biyosfer Rezervleri, Özel Koruma Alanları ve Turizm Alanları yer almamaktadır.


Proje alanında ileride yapılacak çalışmalarda herhangi bir tarihi, arkeolojik ve kültürel varlığa rastlanması durumunda 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında yetkili merciler bilgilendirilecek ve gerekli tedbirler alınacaktır.

### 5. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu alan; “Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü” tarafından **08.08.2017** tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli 1 adet **I16D25D** hâlihazır paftasında kalmaktadır.

## 6. MÜLKİYET YAPISI

Plan değişikliğine konu alanın içinde yer aldığı 180 ada 7 parsel Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. Çanakkale Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 27.04.2018 tarihli ve 3534 sayılı Olur'u ile Afet Konutları yapılabilmesi için söz konusu alanın Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı adına tahsisi yapılmıştır.

İli	CANAKKALE	 <b>TAPU SENEDİ</b>		05627 Fotoğraf		
İlçesi	AYVACIK					
Mahallesi	KAŞKAYA					
Köyü	BEKTAŞ					
Sokağı						
Mevkii	KOYUÇI					
Satış Bedeli	Pafta No. 116-0-25-0	Ada No. 180	Parsel No. 7	Yüzölçümü		
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
				-14-	8985	54
Niteliği	HALI ARAZI					
Sınırı	PAFTASINDA					
Edinme Sebebi	KADASTRO					
	MALİYE HAZINESİ . . . TAM					
Sahibi						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		12	1129		23/01/2009	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT: * Mülkiyet gayri aykırı olarak elde edilmiş veya devredilmiş tapu senetleri iptal edilmiştir.  ** Tapu Senetleri Hükümeti tarafından onaylanmıştır. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>						
<p>ATILIM A.Ş. 2006</p> <p>Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 126</p>						

Görsel 6: 180 ada 7 parsel Tapu Örneği



# 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

<p>T.C. ÇANAKKALE VALİLİĞİ Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü</p>	
Sayı : 70011763-300-3534	27/04/2018
Konu : Tahsis	
<p>DEFTERDARLIK MAKAMINA</p>	
<p>Ayvacak Kaymakamlığından (Malmüdürlüğü) alınan 20/04/2018 tarihli ve 346 sayılı yazı ile İlimiz Ayvacık İlçesi, Bektaş Köyünde bulunan Hazineye ait 180 ada 7 parsel no.lu, 148.985,54 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım Alanı lejantında kalan ve üzerinde Enerji Nakil Hattı lejantı bulunan taşınmazın 66.721,53 m<sup>2</sup> lik kısmının İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından Afet Konutları yapılmak üzere Başbakanlık (Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı) adına tahsisi talep edilmektedir.</p>	
<p>Maliye Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 22.10.2013 tarih ve 39592 sayılı yazısında; 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kullanılmak üzere tahsisi talep edilen taşınmazların ilgili kamu idarelerine tahsisi işlemlerinin 2012/15 sayılı Başbakanlık Genelgesinden muaf tutulduğu belirtilmiştir.</p>	
<p>Yine, 327 nolu Milli Emlak Genel Tebliğinin III/C-1/j bendinde; 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kullanılmak üzere tahsisi talep edilen taşınmazların ilgili kamu idarelerine tahsisi işlemlerinin Valiliklerce (Defterdarlıklar) sonuçlandırılacağı hüküm altına alınmıştır.</p>	
<p>Buna göre; 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 ncü maddesinin (d) bendi ile 5018 sayılı yasanın 5436 SK. değişik 47 nci maddesi ve 327 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin III/C-1/j maddesiyle verilen yetki ile İlimiz, Ayvacık İlçesi, Bektaş Köyünde bulunan Hazineye ait 180 ada 7 parsel no.lu, 148.985,54 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım Alanı lejantında kalan ve üzerinde Enerji Nakil Hattı lejantı bulunan taşınmazın 66.721,53 m<sup>2</sup> lik kısmının Afet Konutları yapılmak üzere Başbakanlık ( Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı) adına hizmet süresince tahsisinin yapılmasını,</p>	
<p>*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <a href="https://evrakdogrulama.muhasebat.gov.tr">https://evrakdogrulama.muhasebat.gov.tr</a> adresine girerek (yp4783-SreRpA-CFEQj/-hLXuh1-DRLPjQAp) kodunu yazınız.</p>	
Telefon: Faks: e-posta: Elektronik Ağ:	Bilgi için:Sevilay ÜNAL Defterdarlık Uzman Yrd. Telefon:
1	

Görsel 7: Defterdarlık Makamının 27.04.2018 tarih 3534 sayılı Olur Yazısı

Olurlarınıza arz ve teklif ederim.

(e-İmzalıdır)  
Yurdagül TEMURLENK  
Milli Emlak Müdürü V.

Uygun görtiŖle arz ederim.  
27/04/2018  
(e-İmzalıdır)  
Osman ÇİTGEZ  
Defterdar Yardımcısı V.

OLUR  
27/04/2018

(e-İmzalıdır)  
Alpay EKİCİ  
Defterdar V.

\*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://evrakdogrulama.muhasebat.gov.tr> adresine girerek (yp47S3-SreRpA-CFEQj/-hLXuH1-DR1PjQAp) kodunu yazınız.

Telefon: Faks:  
e-posta: Elektronik Ağ:

Bilgi için: Sevilay ÜNAL,  
Defterdarlık Uzman Yrd.  
Telefon:

## 7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

### 7.1. Plan Değişikliğinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Plan değişikliğinin temel amacı; proje alanında yer alacak konutların elektrik enerji ihtiyaçlarının sağlanabilmesi amacıyla Teknik Altyapı Alanı (Trafo) alanı oluşturmaktır.

Plan değişikliği, “Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri”, Resmî kurumlardan alınan görüşler, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ve “3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine” uygun olarak hazırlanmıştır.

### 7.2. Plan Değişikliği Kararları

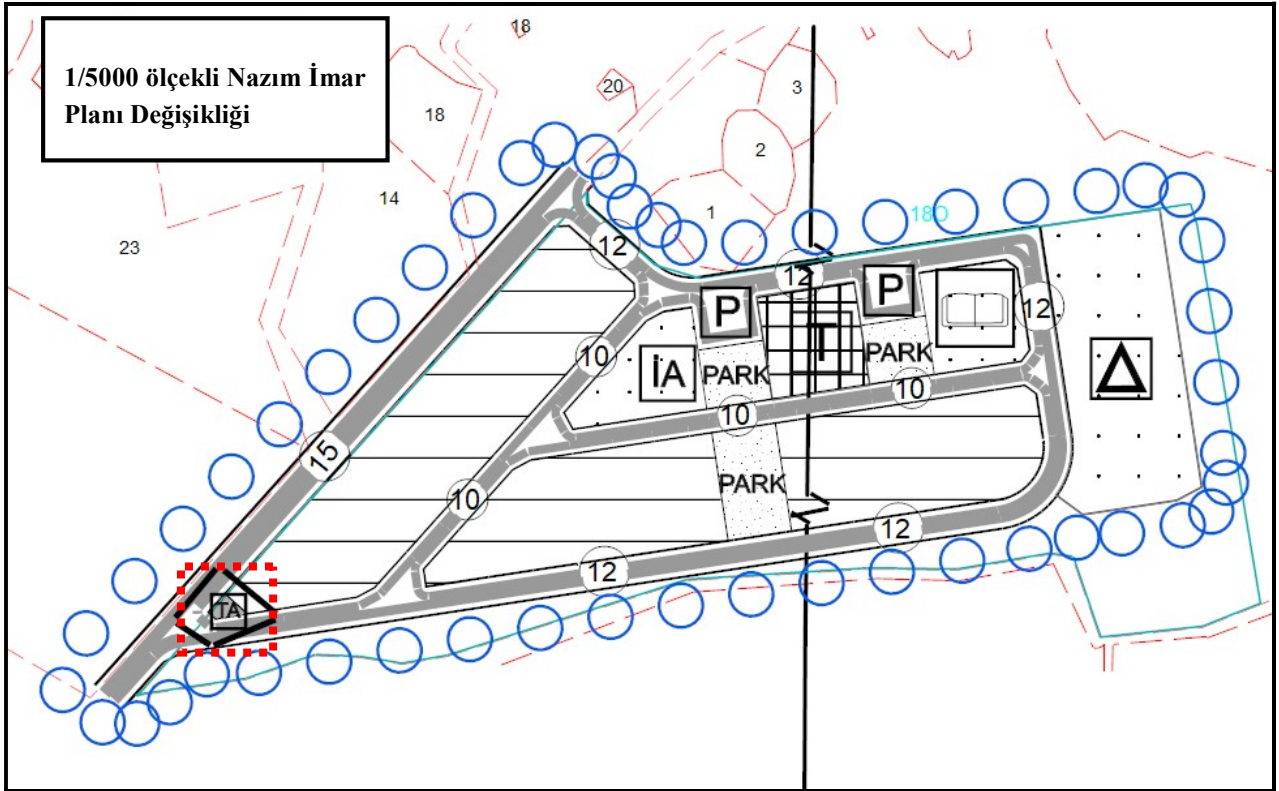
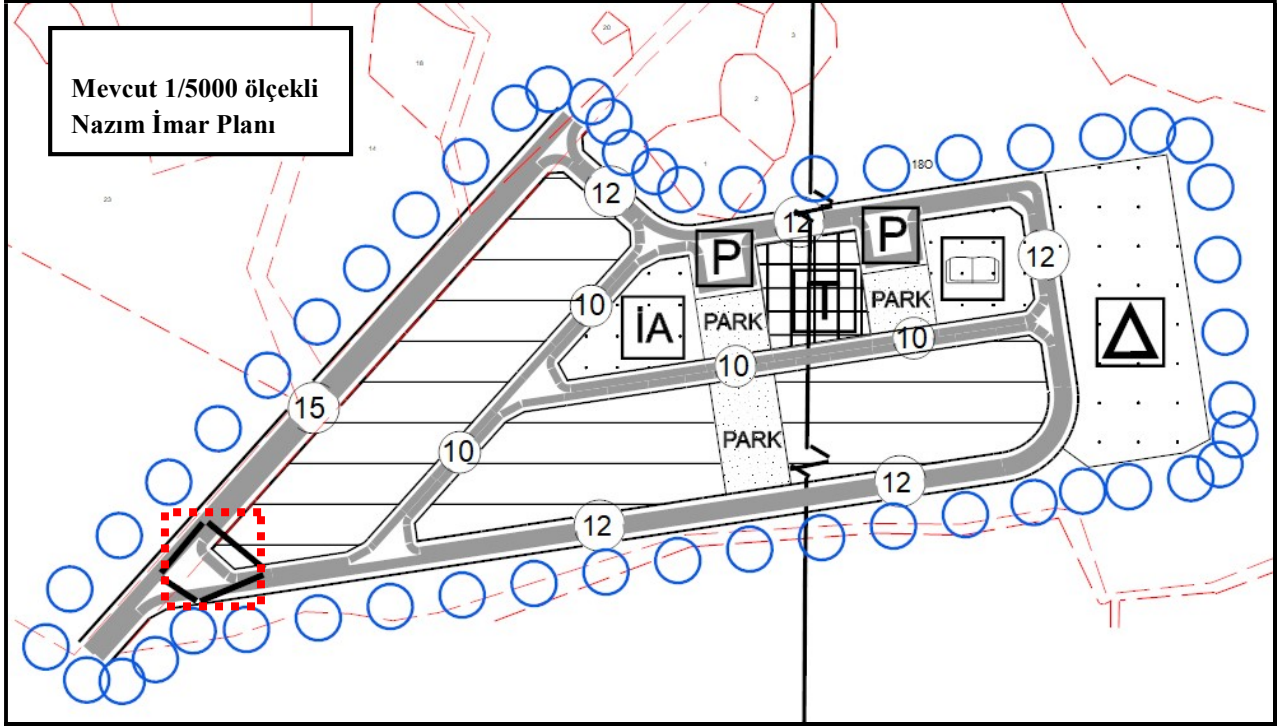
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde; Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi doğrultusunda proje alanı içerisinde 1 adet Teknik Altyapı Alanı (Trafo) planlanmıştır.

### 7.3. Arazi Kullanım Tablosu

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği sonucunda; plan değişikliği onama sınırları dahilinde ortaya çıkan arazi kullanım dağılımı aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
YOL ALANI	110,23 m2	-----
TEKNİK ALTYAPI (TRAFO) ALANI	-----	110,23 m2

#### 7.4. Mevcut Plan/Plan Değişikliği Karşılaştırması



## 8. PLAN NOTLARI

1. Meri 1/100 000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri Aynen Geçerlidir.
2. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Aynen Geçerlidir.
3. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği onaylanmadan uygulamaya geçilemez.