

**ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ,  
BABAKALE KÖYÜ, KAVŞAK MEVKİİ,  
ADA 311, PARSEL 1 İÇİN  
EKO-TURİZM/KIRSAL TURİZM TESİS ALANI  
AMAÇLI HAZIRLANAN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**EKİM 2021**

..... tarih ve .....sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanan  
Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü, Kavşak Mevkii,  
1/1000 Ölçekli Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı Uygulama İmar Planı  
EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR. Açıklama Raporu 37 sayfadır.

Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü, Kavşak Mevkii,  
Ada 311, Parsel 1 İçin  
Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı Hazırlanan  
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

PLAN MÜELLİFİ (A GRUBU)

**Dilara SARAL**  
Şehir ve Bölge Plancısı

**Hüseyin HANER**  
Şehir ve Bölge Plancısı

ODA VİZESİ

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa No</b>
<b>1. PLANLAMA ALANININ ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ</b>	<b>3</b>
<b>1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU</b>	<b>3</b>
<b>1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ</b>	<b>5</b>
<b>2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM</b>	<b>7</b>
<b>2.1. MÜLKİYET DURUMU</b>	<b>7</b>
<b>2.2. KADASTRAL DURUM</b>	<b>8</b>
<b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ</b>	<b>11</b>
<b>3.1. YAPI ANALİZİ</b>	<b>11</b>
<b>3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU</b>	<b>11</b>
<b>3.3. JEOLJİK DURUMU</b>	<b>11</b>
<b>4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI</b>	<b>14</b>
<b>5. MEVCUT İMAR DURUMU</b>	<b>16</b>
<b>5.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI</b>	<b>16</b>
<b>5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI</b>	<b>16</b>
<b>6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ</b>	<b>16</b>
<b>7. PLANIN GEREKÇESİ</b>	<b>20</b>
<b>8. PLANLAMA KARARLARI</b>	<b>20</b>
<b>9. PLAN NOTLARI</b>	<b>21</b>
<b>10. EKLER</b>	<b>24</b>

<b><u>HARİTALAR-ŞEKİLLER</u></b>	<b>Sayfa No</b>
<b>1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu</b>	<b>3</b>
<b>2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu</b>	<b>4</b>
<b>3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü</b>	<b>4</b>
<b>4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu</b>	<b>6</b>
<b>5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası</b>	<b>6</b>
<b>6. Planlama Alanı - Tapu</b>	<b>7</b>
<b>7. Planlama Alanı - Harita Plan Örneği</b>	<b>8</b>
<b>8. Planlama Alanı - Alım Esası</b>	<b>10</b>
<b>9. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (yakın)</b>	<b>11</b>
<b>10. Planlama Alanı - Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.</b>	<b>14</b>
<b>11. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.</b>	<b>15</b>
<b>12. Planlama Alanı - 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri.</b>	<b>16</b>
<b>13. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı</b>	<b>23</b>

# 1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

## 1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU:



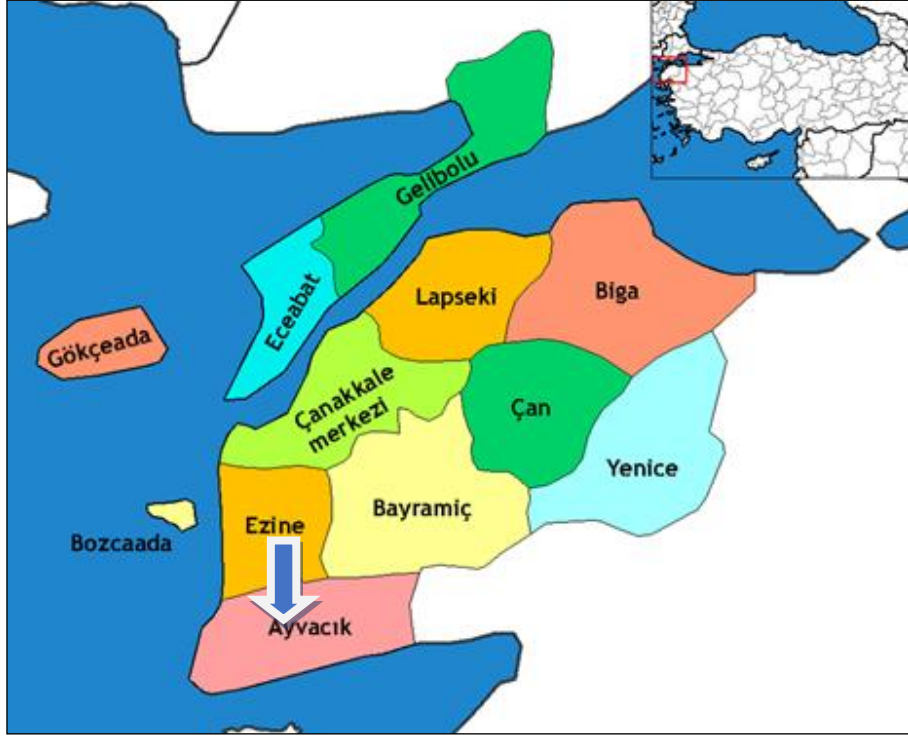
Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.

Çanakkale İli Anadolu yarımadasının kuzeybatısında, 39 derece 27' – 40 derece 45' kuzey enlemleri ile 25 derece 40' – 27 derece 30' doğu boylamları arasında yer alır. 9.933 km<sup>2</sup> alan kaplayan topraklarının büyük bir bölümü Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde, Edremit körfezi kıyısındaki küçük bir bölümü de Ege Bölgesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Avrupa ile Asya kıtalarını birbirinden ayıran ve kendi adıyla anılan boğazın kıyısında kurulan kent, Türkiye'nin kuzeybatısında, Trakya'da Gelibolu yarımadası, Anadolu'da Biga yarımadası toprakları üzerinde yer almaktadır. 60.2 kilometre kıyı uzunluğuna sahip, Anadolu'nun en batı noktası olan Bababurnu ile Türkiye'nin en batı noktası Gökçeada'daki İnce Burun, sınırları içindedir. Çanakkale'nin Anadolu toprakları, antik dönemde Troas olarak adlandırılan Biga Yarımadası'nı kapsamaktaydı. Kazdağı 1767 metre ile en yüksek Dağı'dır.

Çanakkale'nin merkez ilçe dışında 11 ilçesi: Ayvacık, Bayramiç, Biga, Bozcaada, Çan, Eceabat, Ezine, Gelibolu, Gökçeada, Lapseki ve Yenice'dir. Merkez İlçe'den sonra en büyük ilçesi Biga, en küçük ilçesi ise hiç köyü olmayan Bozcaada'dır.

Ayvacık; Çanakkale İl'ine bağlı ilçe ve merkezidir. İlin güneyinde; batı ve güneyden Ege Denizi, kuzeyden Ezine ve Bayramiç, doğudan Balıkesir'in Edremit ilçeleriyle çevrilidir. İlçe topraklarının büyük bölümü, dar kıyı ovaları dışında, Kaz Dağı'nın uzantıları olan tepelik ve yaylalık alanlarla kaplıdır. Marmara-kara iklimlerinin gözlendiği ilçede, yazlar sıcak ve kurak, kışlar serin ve yağışlı geçer. Yıllık ortalama sıcaklık 14°C, yağış tutarı 580 mm'dir. İlçe deniz düzeyinden 260 m yükseltide, tepelik bir alanda kuruludur. 1926-1928 arasında Ezine'ye bağlandıysa da 1928'de yeniden ilçe yapıldı.



Şekil 2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu.



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.

## 1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ:

İlin toplam karayolu uzunluğu 1.065 km. olup, bunun 513 km.si devlet yolu, 552 km.si il yoludur. Çanakkale İlinin karayollarından biri olan 550-04 nolu Çanakkale-İzmir güzergahındaki devlet karayolu, Ege kıyılarını takip ederek Ezine-Ayvacık-Edremit-Ayvalık-Dikili-Aliğa-Foça-Menemen üzerinden İzmir'e ulaşılır. Aynı yol güzergahı Edremit'ten doğuya ayrılarak Çanakkale'yi Balıkesir'e bağlamaktadır.

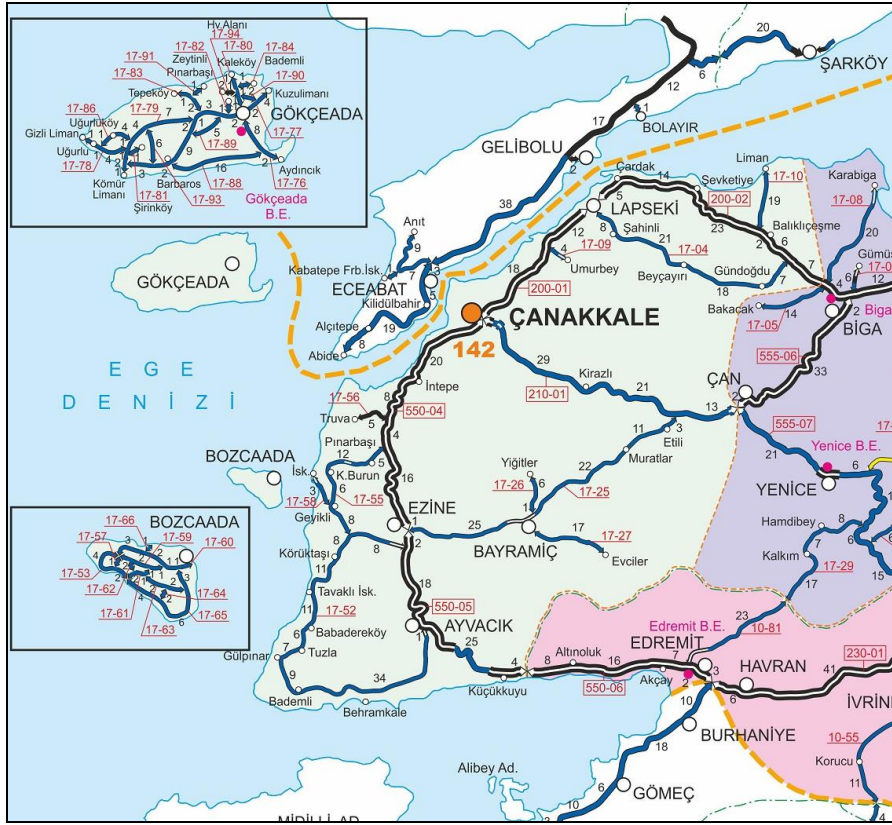
Diğer bir karayolu ise, Marmara Denizi'nin Güney kıyılarını izleyerek Çanakkale'yi Bursa'ya bağlayan devlet karayolu güzergahı üzerinde bulunan 200-01 ve 2002 no'lu karayolu ilin araç trafiği bakımından en yoğun ve geniş yolunu oluşturmaktadır. Çanakkale -Ankara güzergahındaki devlet karayolu Lapseki-Biga-Bandırma-Bursa-İnegöl-Bozüyük-Eskişehir-Sivrihisar-Polatlı üzerinden Ankara'ya ulaşmaktadır. Çanakkale-İstanbul güzergahında bulunan 550-03 nolu devlet karayolu ise Gelibolu yarımadasının doğu kıyılarını takip ederek Keşan ve Tekirdağ'a ve daha sonrada İstanbul'a ulaşmaktadır.

İl merkezi ilçelerden; Ayvacık'a 68 km, Bayramiç'e 72 km, Biga'ya 94 km, Bozcaada'ya 58 km, Çan'a 77 km, Eceabat'a 5 km, Ezine'ye 46 km, Gelibolu'ya 34 km, Gökçeada'ya 59 km, Lapseki'ye 34 km ve Yenice ilçesine 100 km uzaklıktadır.

Denizyolu ulaşımı Çanakkale-Eceabat, Lâpseki-Gelibolu, Çanakkale-Kabatepe-Gökçeada, Bozcaada-Yükyeri, Çanakkale-Gökçeada, Çanakkale-Bozcaada, Kepez-Eceabat, Çanakkale-Kilitbahir arasında karşılıklı feribot seferleri ile GESTAŞ tarafından yapılmaktadır. Ayrıca Bozcaada ve Gökçeada'ya Çanakkale'den hızlı feribot seferleri yapılmaktadır.

Çanakkale Merkez, Eceabat, Gelibolu, Lâpseki, Ezine-Geyikli Yükyeri, Bozcada, Gökçeada, Çardak ve Kabatepe'de iskeleler bulunmaktadır. Ayrıca Çanakkale Kepez Limanı ile Ezine'de Akçansa Çimento Fabrikasına, Biga'da İçdaş'a ait liman bulunmaktadır.

İl Merkezinde bir havaalanı mevcuttur. Çanakkale Havalimanından Ankara ve İstanbul'a düzenli uçuşlar yapılmaktadır.



**Şekil 4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu.**

Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Babakale Köyünün kuzeydoğusunda konumlanmakta olup, kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Çanakkale İl merkezine uzaklığı yaklaşık 104 km'dir.



**Şekil 5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.**

## 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM:

### 2.1. MÜLKİYET DURUMU:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü, Kavşak Mevkii, ada 311, parsel 1'de kayıtlı taşınmaz tapuda Mario Levon MİRZAHANYAN adına tescil edilmiştir.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
ÇANAKKALE AYVACIK	BABAKALE	311	1	Mario Levon MİRZAHANYAN	TARLA	9.500.01 m <sup>2</sup>

  
**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**TAPU SENEDİ**

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ÇANAKKALE		
	İlçe:	AYVACIK		
	Mahalle/Köy:	BABAKALE		
	Mevki:	KAVŞAK		
	Ada:	311	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	9.500,01 m2	Cilt/Sayfa No:	18 - 1761
Niteliği:	TARLA			

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissese düşen m <sup>2</sup> :
	MARIO LEVON MİRZAHANYAN : MASIS Oglu	Tam	9.500,01

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	76842881	Satış	300.000,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline uygundur.	Verildiği Tarih: 11/05/2021
	11/05/2021 - 4548	İBRAHİM HALİL ÖZTEZ	AYVACIK TAPU MÜDÜRÜ

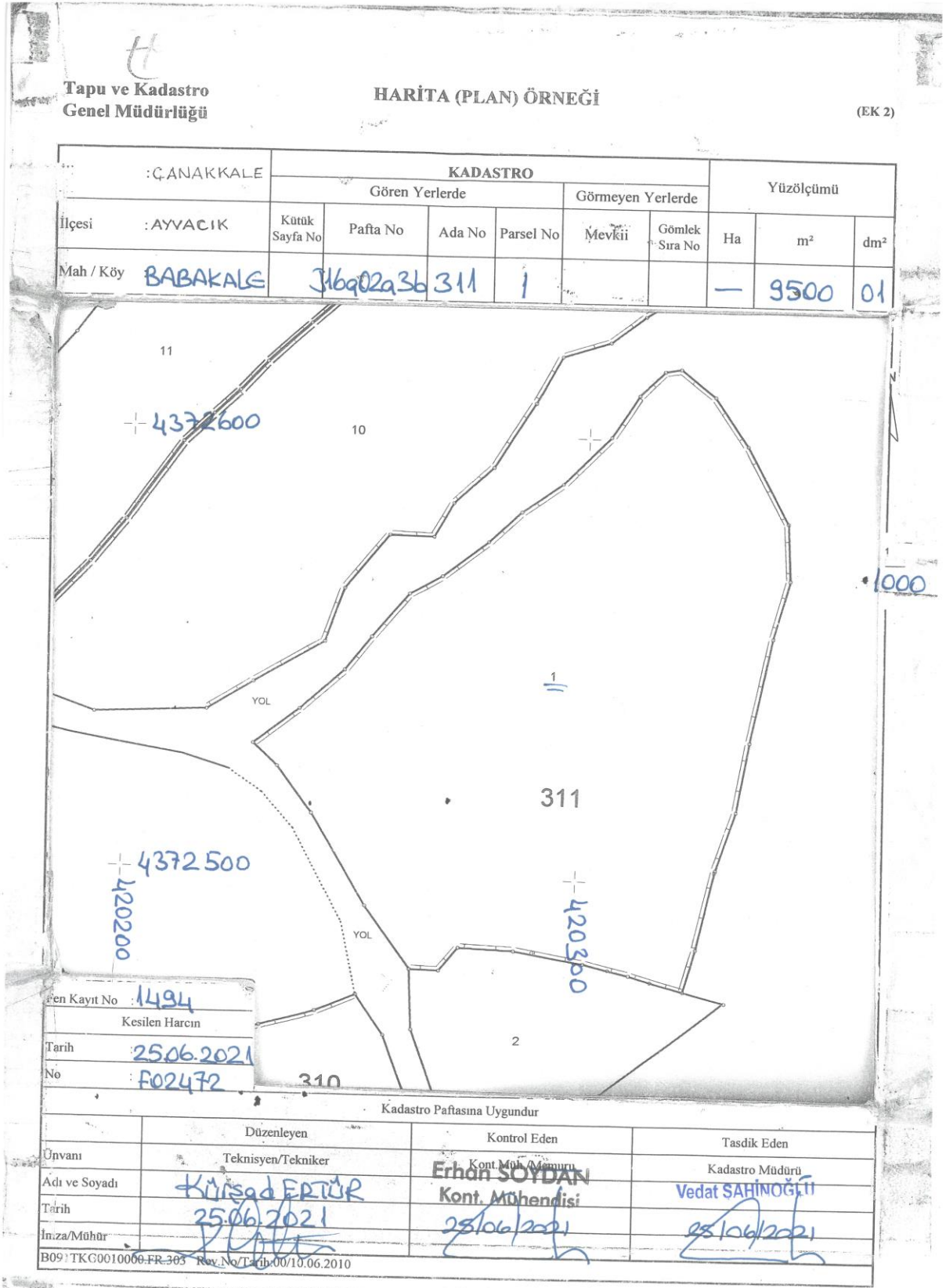
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsî haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Şekil 6. Planlama Alanı - Tapu.

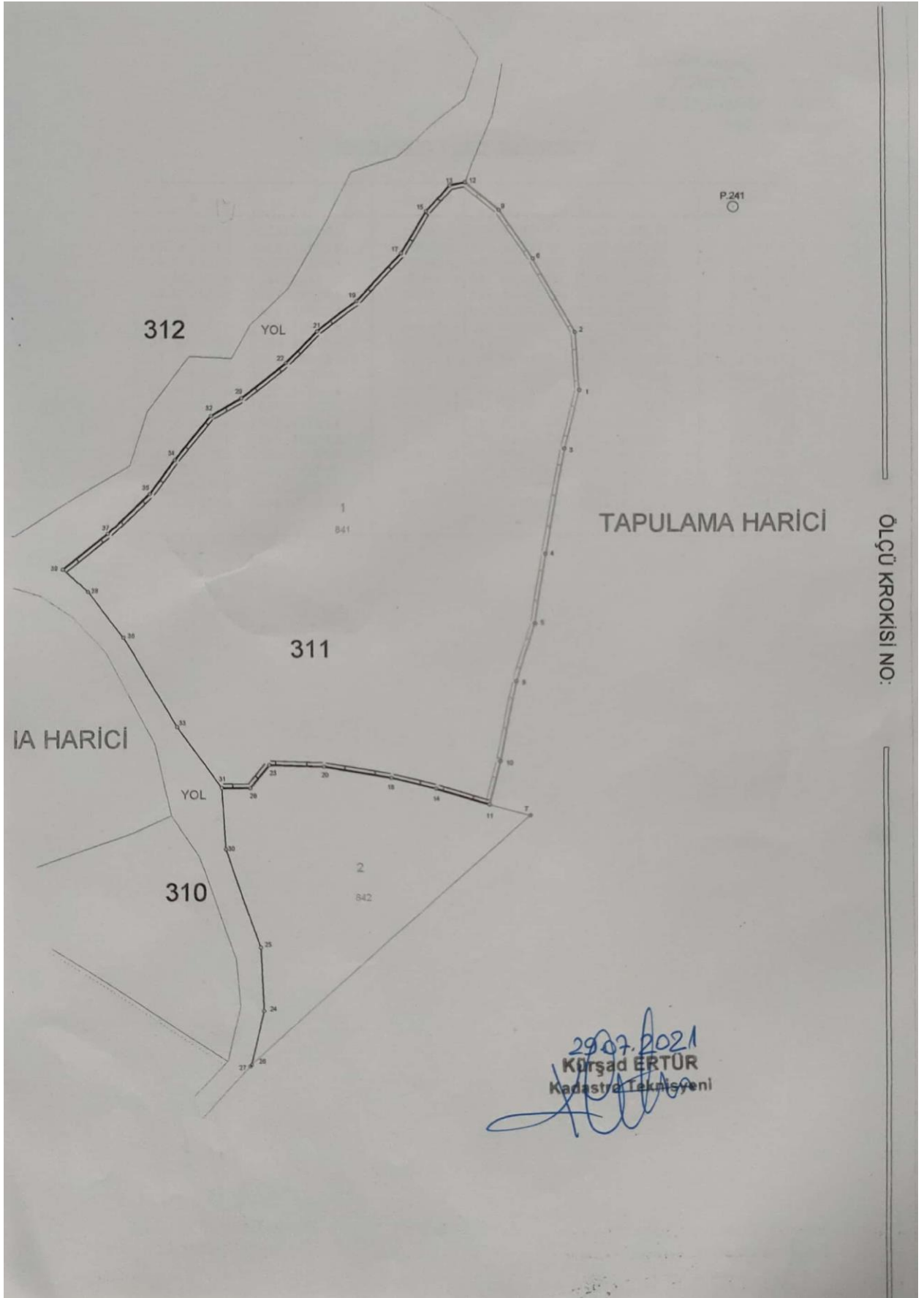


## 2.2. KADASTRAL DURUM:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü, Kavşak Mevkii, ada 311, parsel 1'de kayıtlı taşınmaz 9.500,01 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



Şekil 7. Planlama Alanı - Harita Plan Örneği.



İli : ÇANAKKALE  
İlçesi : AYVACIK  
Köyü : BABAKALE  
Ada No : 311

### KOORDİNE ÖZET ÇİZELGESİ

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
3110001	420342.536	4372569.405	3110003	420341.623	4372556.219
3110002	420340.039	4372580.770	3110004	420337.243	4372532.515
3110005	420334.765	4372516.780	3110007	420333.315	4372473.219
3110006	420331.414	4372598.149	3110008	420330.630	4372503.515
3110010	420326.965	4372485.361	3110009	420325.164	4372608.861
3110011	420324.502	4372475.559	3110012	420319.516	4372616.582
3110013	420316.022	4372615.932	3110014	420312.556	4372479.063
3110015	420310.705	4372610.225	3110017	420304.864	4372600.558
3110018	420302.409	4372481.453	3110019	420294.538	4372589.626
3110020	420287.050	4372483.931	3110021	420285.689	4372582.952
3110022	420278.532	4372575.989	3110023	420274.707	4372484.294
3110024	420273.594	4372428.926	3110025	420272.789	4372443.126
3110026	420270.766	4372416.989	3110028	420270.490	4372479.042
3110029	420268.473	4372567.884	3110030	420264.944	4372465.330
3110031	420264.077	4372479.123	3110032	420261.495	4372563.701
3110033	420254.036	4372493.002	3110034	420253.654	4372553.673
3110035	420248.015	4372545.972	3110036	420241.733	4372513.357
3110037	420238.442	4372536.870	3110038	420233.846	4372523.738
3110039	420228.390	4372528.762			

Mehmet ŞİŞMAN  
Kadastro Uzmanı

Sayfa 1 / 2

Ekrem Ersan KOÇKAR  
Kontrol Mühendisi

Şekil 8. Planlama Alanı - Alım Esası.

### 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

#### 3.1. YAPI ANALİZİ:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü, Kavşak Mevkii, ada 311, parsel 1'de kayıtlı taşınmaz tapuda "TARLA" olarak nitelendirilmektedir. Taşınmaz üzerinde yapı bulunmamakta olup, çevresinde ise Ağaçlık Alanlar bulunmaktadır.



Şekil 9. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü Yakın.

#### 3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU:

Planlama alanı Çanakkale Ayvacık Babakale Köyüne ait ITRF 96 formatında 1 adet 1/1000 ölçekli J16-A-02-A-3-B pafta nolu halihazır harita 31.08.2021 tarihinde Vali A. İmar ve Kentsel İyileştirme Müdür Vekili Fatma SALTAN KILIÇ tarafından onaylanmıştır.

#### 3.3. JEOLJİK DURUMU:

Taşınmazımız için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca, Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 18.10.2021 tarihinde onanmıştır. Hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu çalışması sonucunda;

- İnceleme alanı Çanakkale İl Özel İdaresi sınırları içinde bulunmakta olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanmış 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında tarım alanında kaldığı, hali arazi niteliğinde olduğu, inceleme alanı içerisinde 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler

dolayısıyla alınacak tedbirler ve yapılacak yardımlara dair kanunun 2. Maddesi kapsamında İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 29.07.2021 tarih ve 111957 sayılı yazısı gereğince Bakanlar Kurulunca alınmış herhangi bir " Afete maruz bölge" kararı bulunmadığı, inceleme alanında taşkın sahası, sit alanı ve koruma bölgelerine ilişkin alınmış bir karara rastlanmadığı belirtilmiştir.

- İnceleme alanında genel eğim yönü kuzeydoğudan güneybatıya doğru olduğu, inceleme alanı içerisinde eğim değerleri %10-20 ve %20-30 arasında değiştiği belirtilmiştir.
- İnceleme alanında kuru dere bulunmadığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanının jeolojisini Orta Miyosen yaşlı Çamkabalak İgnibiriti oluşturduğu, inceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları sonucunda, Çamkabalak İgnibiritine ait, orta dayanımlı ignimbirit birimleri gözlemlendiği belirtilmiştir.
- Bahsi konu alan için Türkiye Bina Deprem Yönetmelik hükümlerine göre; Çamkabalak İgnibiritine ait birimlerin ( $V_{s30}= 608-621$  m/sn) yerel zemin sınıfı ZC olarak belirlendiği belirtilmiştir.
- 27.08.2021 tarihinde planlanan 2 profil boyunca masw-kırılma etüdü yapıldığı, etüt sonuçlarında; Bulk (sıkışmazlık) Modülü ( $M_c$ ) 'ye göre tabakanın sıkışma özelliği 4669,72-20519,72 kg/cm<sup>2</sup> arasında olup az-orta olarak, Kayma (Shear) Modülü ( $M$ ,kg/cm<sup>2</sup>) göre tabakaların yatay kuvvetlere karşı göstermiş olduğu direnç 3797,10-15587,45 kg/cm<sup>2</sup> olup sağlam- çok sağlam olarak, Elastisite Modülü -E- kg/cm<sup>2</sup> göre tabakaların bir doğrultudaki streslerin deformasyonlara oranı 9513,75-23939,66 kg/cm<sup>2</sup> olup orta sağlam-sağlam, tabakaların yoğunluğu ise 1,66-1,82 gr/cm<sup>3</sup> olup orta olarak bulunduğu belirtilmiştir.

İnceleme alanında yapılan yüzey dalgası çalışmalarından  $V_{s30}$ : 608-621 m/sn. olarak ölçülmüş olup elde edilen zemin büyütme değerleri 1,45-1,43 olup, tehlike düzeyleri Çamkabalak İgnibiriti ( $T_{mç}$ ) "A (Düşük)", inceleme alanında mikrotremor çalışmalarından elde edilen zemin hakim periyotları ( $T_0$ ) 0,38 sn. olup, tehlike düzeyleri Çamkabalak İgnibiriti  $T_{mç}$  "B(Orta)" olarak sınıflandırıldığı belirtilmiştir.

- Çamkabalak İgnibiritine ait birimler üzerinde yapılan ani oturma analizi 0,13 cm arasında hesaplanmıştır. Bu yaklaşım ile radye temeller için kabul edilebilir sınırlar içerisinde kaldığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmasında yeraltı suyu tespit edilememiştir. Orta Miyosen yaşlı Çamkabalak İgnibiritine ait, kaya niteliğindeki İgnibirit birimlerinden oluştuğu, Çamkabalak İgnibiritine ait kaya niteliğindeki İgnibirit biriminin bulunmasından dolayı sıvılaşma tehlikesi bulunmadığı belirtilmiştir.

- İnceleme alanının topoğrafyası, %10-20 ve %20-30 arasında değişen eğime sahip olduğu, inceleme alanında herhangi bir heyelan, kütle hareket, kaya düşmesi v.b. tehlikesi bulunmadığı belirtilmiştir.
- İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri ve jeolojik-jeoteknik değerlendirme sonucunda;
  - İnceleme alanında eğim değeri %20-30 olduğu alanlardır.
  - İnceleme alanının jeolojisi Orta Miyosen yaşlı Çamkabalak İgnibiriti oluşturmaktadır.
  - İnceleme alanında sıvılaşma potansiyeli bulunmamaktadır.
  - Bu birimler üzerinde yapılan oturma hesabına göre 0,13 cm. oturma hesaplanmış olup, radye temeller için kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır.
  - İnceleme alanında herhangi bir heyelan, kütle hareket, kaya düşmesi vb. tehlikesi bulunmamaktadır.
- İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri ve jeolojik-jeoteknik değerlendirme sonucunda; **Önemli Alanlar-2.3 (ÖA-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar** olarak belirlendiği belirtilmiş olup, bu alanlarda;
  - Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli, belirlenen önlemler alındıktan sonra plan uygulamasına izin verilmelidir.
  - Yamaçlarda asılı halde bulunan ve ana kayadan koparak düşme riskine sahip kaya blokları yerinde ıslah edilerek düşme riski ortadan kaldırılmalıdır.
  - Yapı yerleri eğimin yüksek olduğu şevli kesimlere güvenli mesafede yapılması önerilir.
  - Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmasına müsaade edilmemelidir.
  - Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttıracağı seviyelerin mühendislik parametreleri, stabilite analizleri ile kaya ıslah projeleri zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Yapı yükleri muhtemel mühendislik sorunların giderildiği sağlam seviyelere taşıttırılmalıdır.
  - Afet bölgelerinde yapılacak yapılar ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.
  - Kazı Çukurlarının Desteklenmesi ile İlgili Uyulacak Esaslar yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.

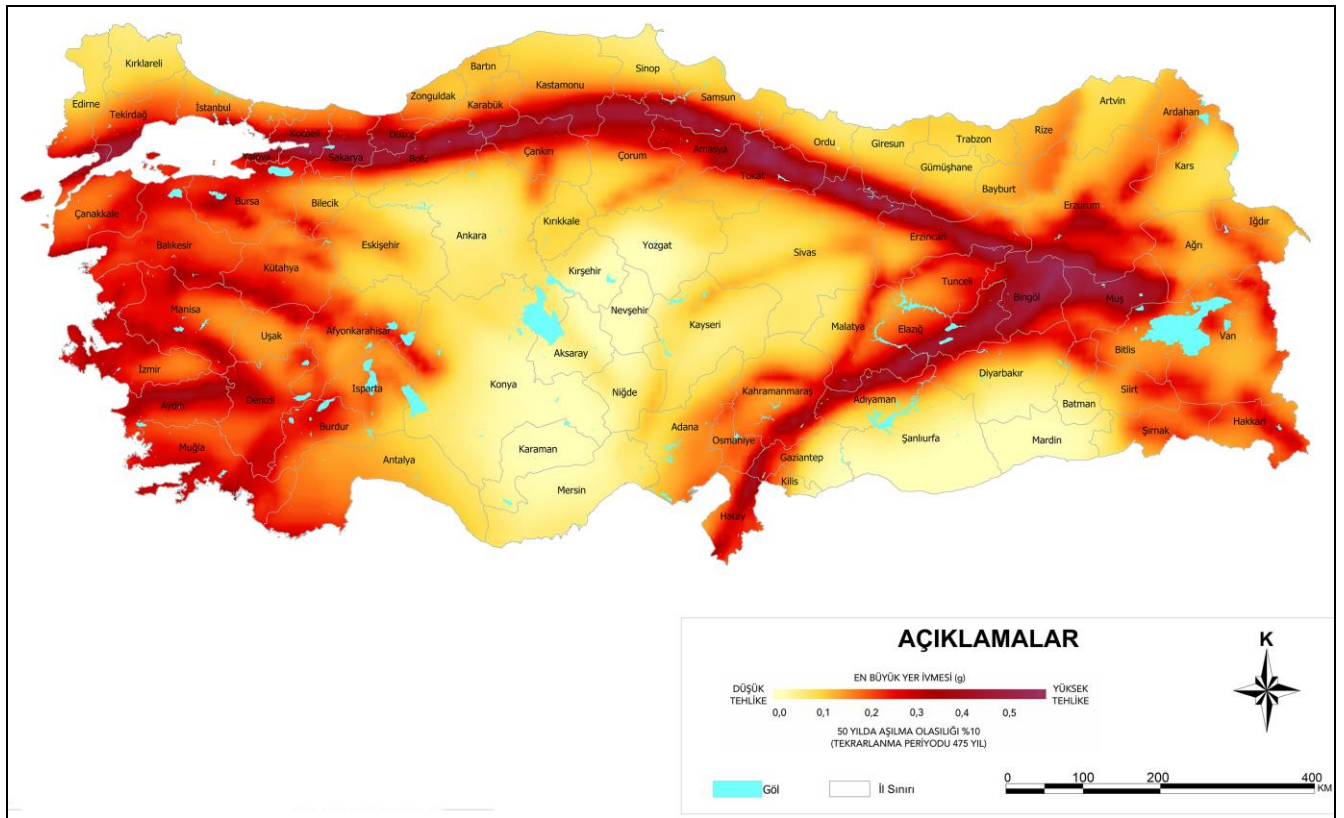
- İnceleme alanı ve çevresinde yapılacak binalar Türkiye Bina Deprem Yönetmelik Hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.
- Bu çalışmanın Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü, J16A02A3B nolu halihazır harita paftasında 311 ada 1 parselde sınırları belirtilen alanda 'İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu olduğu parsel bazında zemin etüt raporu olarak kullanılamayacağı belirtilmiştir.

Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı yapımına yönelik olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı planlama çalışması esnasında, Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 18.10.2021 tarihinde onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu" doğrultusunda **Önemli Alan 2.3 (Ö.A-2.3) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kava Düşmesi Sorunlu Alanlar** olarak belirlenen yerleşime uygunluk haritası plan aynen üzerine aktarılmıştır.

#### 4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:

##### ○ Depremsellik Durumu:

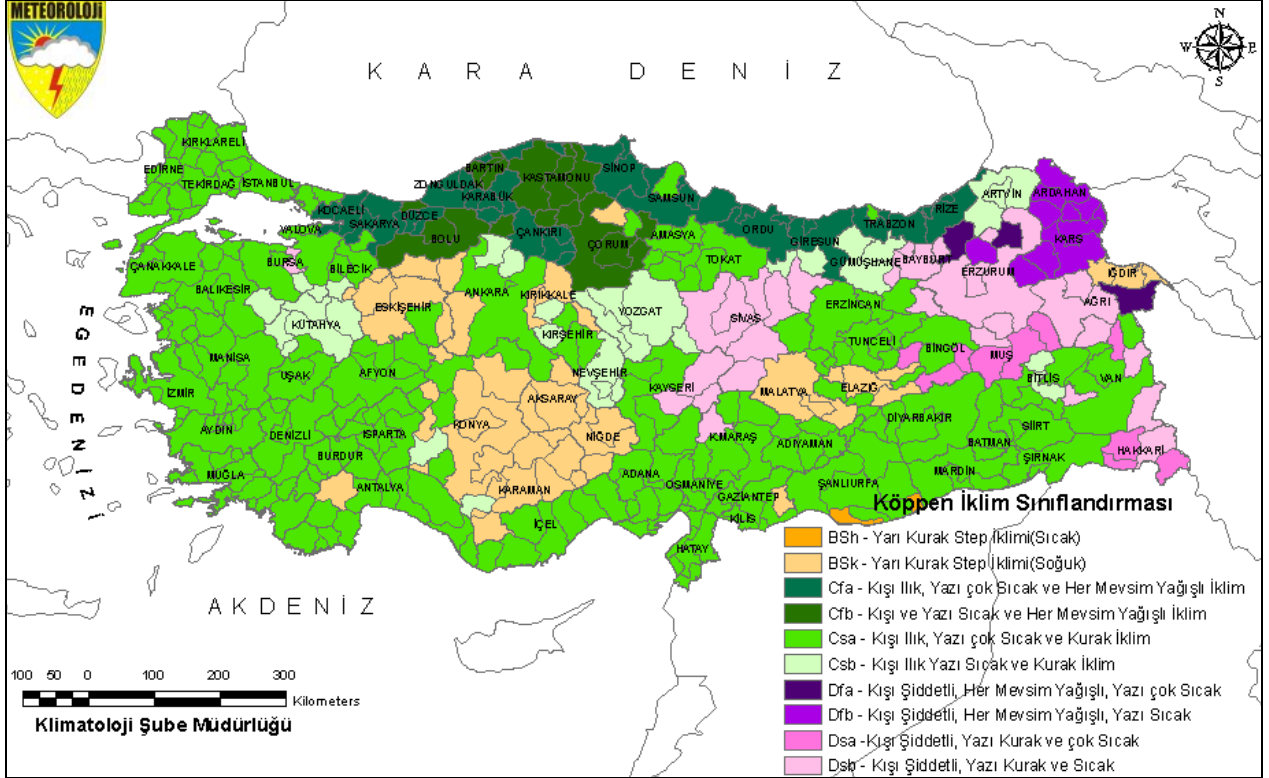
En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre; proje yeri ve proje alanın da içinde bulunduğu Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 10. Planlama Alanı – Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.

○ **İklim:**

İlçe genel olarak Akdeniz, Karadeniz iklim özellikleri yer yer görülmektedir. Bölge coğrafi bölge olarak da iklim bölgeleri arasında geçiş noktası durumundadır. İlçenin bazı yerlerinde klima iklim bölgelerine rastlanmaktadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar serin ve yağışlı geçer. Yıllık ortalama sıcaklık 14°C, yağış tutarı 580 mm'dir.



**Şekil 11. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.**

○ **Bitki Örtüsü:**

Ayvacık; sırtını Antik dönemlerin efsaneleriyle beslenen Kazdağı (İdadağı)'na dayayan; yüzünü birçok efsanenin doğuşuna kaynaklık eden Ege Denizi'ne çeviren yeşilin ve mavinin tonlarının yaşandığı tarih - deniz - doğa üçgeninde yer alan bir kavşaktır.

İlçe 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 izlemektedir.

○ **Eş Yükselti ve Eğim Analizi:**

Planlama alanı %10-20 ve %20-30 arasında değişen eğime sahiptir.



## 5. MEVCUT İMAR DURUMU:

### 5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.06.2015 tarihinde onaylanan Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "Tarım Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 12. Planlama Alanı - 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri.

### 5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT İMAR PLANI:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü, Kavşak Mevkii, ada 311, parsel 1'de kayıtlı taşınmaz için daha önce onaylanmış bir İmar Planı bulunmamaktadır.

## 6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı yapımına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik olarak yapılan yazışmalar sonucunda ilgili Kurum Görüşleri aşağıda verilmiştir;

- BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü'nün 29.07.2021 tarih ve E.2418526/23968 sayılı yazısında söz konusu alanda doğalgaz boru hatımız bulunmadığı, imar planı çalışması talebinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 06.09.2021 tarih ve 1646318 sayılı yazısında söz konusu proje dosyasında Şube Müdürlüğünce yapılan inceleme sonucunda aşağıdaki hususlar tespit edildiği belirtilmiştir;

- Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü arşivinde yapılan inceleme sonucunda; bahsi geçen taşınmazın herhangi bir doğal sit alanı sınırları içerisinde kalmadığı tespit edilmiş olup; konuya ilişkin 2863 sayılı kanun kapsamında tarafımızca yapılacak bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir.
- İmar Planlama Şube Müdürlüğü'nce yapılan incelemede Yapılan incelemede, söz konusu parselin Bakanlığın 05.06.2015 tarihinde onaylanan "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Alanı" kullanımında kaldığı, buna göre bu alanlarda Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 8.20 maddesi koşulları geçerlidir. Ancak talebin "Eko Turizm" olması nedeniyle, plan hükümlerinin 8.16 maddesi "Eko-Turizm Alanları" başlığı altında; 8.16.1 Planlama bölgesinin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle; agro (çiftlik) turizm, klimatizm etkinliği, at ile gezinti etkinliği, dağ bisikleti etkinliği, dağcılık etkinliği, doğada serbest yürüyüş, kamping/çadırli kamp, kayak, kuş gözlemciliği, mağaracılık, trekking, yamaç paraşütü etkinlikleri için uygun alanlar bilimsel yöntemlerle belirlenecek ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması için gerekli çalışmalar yapılacaktır. Bu alanlarda aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evleri, dağ evleri vb. Konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir. Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Yerel kaynakların kullanımını sağlanacaktır. Bu kapsamdaki uygulamalarda turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. 8.16.2 Bu alanlarda yapılanma koşulları: maks. Emsal=0,10 maks. Bina yüksekliği=7,50 m. (2 kat) yapı yapılabilecek min. Parsel büyüklüğü=5.000 m<sup>2</sup>'dir." hükümleri bulunduğundan, Talebe konu taşınmazın bulunduğu bölgede doğal kaynak çeşitliliği ile yöresel özellikler de dikkate alınarak, öncelikle ekolojik turizm potansiyelinin bulunduğuna dair İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden uygun görüş/izinlerin alınması, yapılacak tesisin "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümleri ile çevre düzeni planınının 8.16.2 numaralı plan hükmü kapsamında tanımlanan yapılaşma koşullarına uygun projelendirilmesi halinde, "8.16 Eko-Turizm Alanları" başlığı altında yer alan plan hükümleri ve ilgili diğer tüm kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda meri mevzuat kapsamında imar planlama çalışmalarınının idarece yürütülmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğünce 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yayınlanan mer'i mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

- ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Ek-2 Listesi 32. Maddesinde “100 oda ve üzeri turizm konaklama tesisleri” yer aldığı, bu nedenle planlanan tesisin oda sayısının 100 oda ve üzeri olması halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğüne başvuruda bulunulması, oda sayının 100’den az olması halinde projenin ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirildiği belirtilmiştir.
- DSİ 25. Bölge Müdürlüğü 252. Şube Müdürlüğü’nün 31.08.2021 tarih ve 1519448 sayılı yazısında söz konusu parselin DSİ sulama projesi içerisinde yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı, söz konusu taşınmazın kuzeybatısından Kocaçeşme deresinin geçtiği bu sebeple, ileriki yıllarda yapılması muhtemel dere ıslah çalışmaları ile buna bağlı olarak bakım ve işletme çalışmalarını engellememesi bakımından, parselin dereye komşu sınırından itibaren en az 6,00 m boşluk bırakılarak, bu alanda kesinlikle yapı yapılmamalı ve faaliyet sahibince, dere yatağının kesitinin daraltılmaması, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmaması ve muhtemel taşkınlarına karşı gerekli tedbirlerin alınması, (Mülga)Başbakanlığın, 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu genelgesinde belirtilen hususlara ve 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren "Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulması, dere yatağı üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergahında Kurumun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması, zorunlu olarak yapılacak dere yol geçişlerinde, derenin Q500 yıllık taşkın debisini geçirecek şekilde ve asgari (2,00x2,00) m. ebatlarında Karayolu Tip menfez ya da tercihen tek açıklıklı köprü yapılması, Yüzeysel ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tedbirlerin alınması, söz konusu taşınmaz için, su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumumuzdan izin alınmalı, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" hükümlerine ve "Yeraltı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması, arıtılmış olsa dahi atık suların, İdaremizce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek ayrıca müracaatta bulunulması, belirtilen hususlara uyulmak suretiyle söz konusu taşınmazın belirtilen amaçla kullanılmasında Kurum mevzuatı yönüyle sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün bila tarih ve E.1548635 sayılı yazısında söz konusu parselin 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmadığı belirtilmiştir.
- Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 06.08.2021 tarih ve E.518608 sayılı yazısında söz konusu parselin Mevcut veya Planlanan Devlet ve İl Karayolu Güzergahlarımız dışında olduğu belirtilmiştir.
- Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E. 1561321 sayılı yazısında dosya/arşiv incelemesi sonucu söz konusu parselin bulunduğu alana ilişkin onaylı herhangi bir sit alanı kaydına rastlanılmadığı ve yapılan yüzey araştırmasında taşınır-taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı belirtildiğinden, 2863 sayılı Yasanın 4. maddesi kapsamında ileride yapılacak uygulamalarda taşınır-taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak en yakın Müze Müdürlüğüne veya mülki amirliğe haber verilmesi kaydı ile söz konusu taşınmazın imar planı yapılması talebine ilişkin 2863 sayılı Kanun kapsamında Müdürlükçe herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 20.08.2021 tarih ve E.1878067 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın orman sınırları dışında ve orman sayılmayan alanlardan olduğu tespit edildiğinden, söz konusu taşınmazda imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 08.09.2021 tarih ve E. 2595195 sayılı yazısında bahse konu arazinin yerinde incelemesi ile hazırlanan etüt raporunun ve ilgili belgelerin "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu" kapsamında değerlendirilmesi sonucunda söz konusu talebin uygun görüldüğü, ayrıca verilen bu izin, 09/12/2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesinin (8) fıkrası gereği izninin verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edileceği belirtilmiştir.
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün bila tarih ve E.762967 sayılı yazısında söz konusu parsel sınırları dahilinde Teşekküle ait, mevcut veya tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı belirtilmiştir.
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş Çanakkale İşletme Müdürlüğü'nün 13.07.2021 tarih ve 12894 sayılı yazısında şirketin sorumluluğunda bulunan tesis olmadığı, imar planları yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 09.07.2021 tarih ve E.11168 sayılı yazısında söz konusu parselin 311 ada, 1 Müdürlüğün yol ağına cephesi bulunduğu, ayrıca parselin, "Köy Yolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" koşullarına göre, görüş mesafesi boyunca yol kenarlarının, gerekli trafik emniyetinin sağlanarak temizlenmesi suretiyle; Köy Yollarımızla ilgili olarak, Trafik güvenliği açısından 2918 Sayı Karayolları Trafik Kanunu ve İlgili yönetmeliklerine, çekme mesafeleri ve "Geçiş Yolu İzin Belgeleri" açısından Çanakkale İl Özel İdaresi, İl Genel Meclisinin 14.11.2016 tarih ve 102 sayılı kararı ile yürürlüğe giren "Çanakkale İl İdari Sınırları İçerisinde "Köy Yolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliği'ne göre tesislerin ana binaları, her türlü, yeraltı ve yerüstü depoları, ticari amaçlı sundurmalar, yüzme havuzları ticari ve özel yapıların cephe hattının köy yolu sınır çizgisine en az 25 metrelik mesafe aranması şartları dikkate alınması kaydıyla müdürlükçe sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

## **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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

## **8. PLANLAMA KARARLARI:**

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında taşınmazın batısından geçen Babakale Köyüne ulaşımı sağlayan mevcut kadastral yol 12 m genişliğinde Araç Yolu olarak ve tamamı taşınmaz içinden terk yapılacak şekilde planlanmıştır. Ayrıca taşınmazımızın kuzeyinden geçen kadastral yol mevcut genişliğiyle aynen korunmuştur.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında taşınmazımız Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı olarak belirlenmiştir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planında Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı olarak belirlenen taşınmaz içinde Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planınının 8.16. Eko-Turizm Alanları başlığı altında belirtilen tesisler ile Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik de belirtilen tesisler yapılabilir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları E (emsal):0.10, Y<sub>ençok</sub>:7.50 m (2 Kat)'dır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı olarak planlanan alanda yapı yaklaşma mesafesi taşıt yoluna en az 25 m, kuzeyindeki yola en az 10 m, komşu parsellere en az 5 m olarak önerilmiştir.

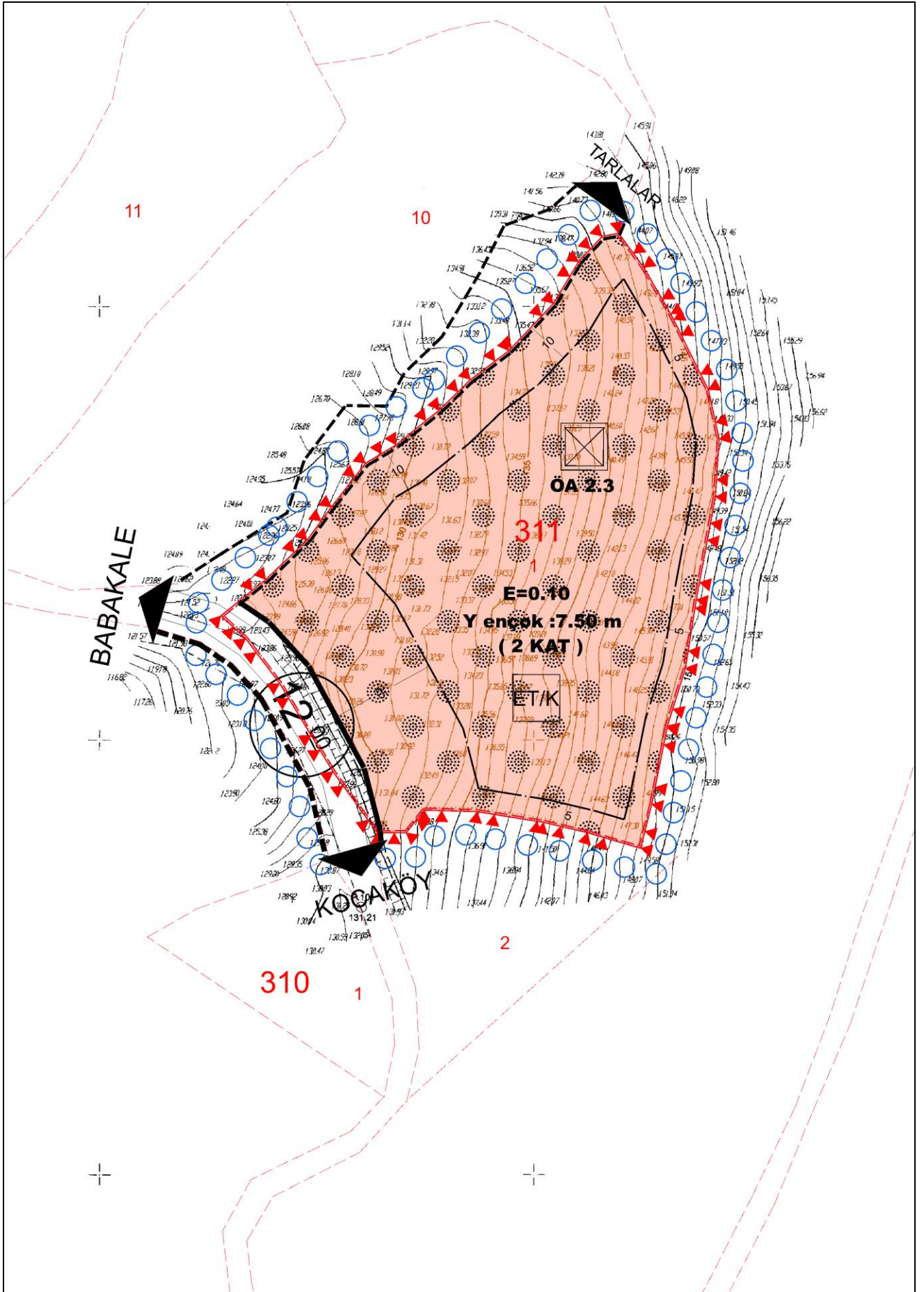
Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonucunda elde edilen değerler aşağıda verilmiştir.

ALAN KULLANIMI	PLANLAMA ALANI	HESAP ALANI
<b>Parsel Alanı</b>	<b>9.500,01 m<sup>2</sup></b>	<b>9.500,01 m<sup>2</sup></b>
<b>Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı</b>	9.175,85 m <sup>2</sup>	9.175,85 m <sup>2</sup>
<b>Yol Alanı</b>	324,16 m <sup>2</sup>	324,16 m <sup>2</sup>

## 9. PLAN NOTLARI:

1. Uygulama İmar Planı Onama Sınırı Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü, Kavşak Mevkii, Ada 311, Parsel 1'de kayıtlı taşınmazı kapsamaktadır.
2. Yol, Yeşil Alan, Otopark vb. alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
3. Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı olarak önerilen alanda yapılanma koşulları; altyapı ve sosyal tesisler dâhil, E (Emsal):0.10, YENÇOK:7.50 m (2 Kat) inşaat yoğunluklu, yapı yapılabilecek min. Parsel Büyüklüğü=5000 m<sup>2</sup> olacaktır.
4. Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı olarak belirlenen alan içinde Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planınının 8.16. Eko-Turizm Alanları başlığı altında belirtilen tesisler ile Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik de belirtilen tesisler yapılacaktır.
5. Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı olarak belirlenen alanda yapı yaklaşma mesafesi taşıt yoluna en az 25 m, kuzeyindeki yola en az 10 m, komşu parsellere en az 5 m olacaktır.
6. Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı olarak belirlenen alanda yapılacak yapılar arası mesafe minimum 10 m olacaktır.
7. Emsal hesabı net imar parsel alanı üzerinden yapılacaktır.
8. Planlama alanının amacı dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğüne şerh koyulacaktır.
9. Planlama sahası içindeki yolların tamamı faaliyet sahibi tarafından açılmadan imar durumu ve ruhsat düzenlenemez.
10. Turizm işletme faaliyetine özgülenmiş altyapı tesisleri tamamlanmadan yapı kullanma izin belgesi verilemez.
11. Teknik Altyapı Tesisleri (Yol, Su, Elektrik, Kanalizasyon) ilgili Kamu Kuruluşunca aranan teknik standart ve şartlara uygun olarak girişim sahibince yapılacaktır. Valiliğin herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır.
12. Su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanması halinde 167 sayılı yasa uyarınca DSİ'den izin alınacaktır.
13. Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
14. Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
15. Taşınmazın kuzeybatısından dere yatağının geçtiği, bu sebeple, ileriki yıllarda yapılması muhtemel dere ıslah çalışmaları ile buna bağlı olarak bakım ve işletme çalışmalarını engellememesi bakımından, parselin dereye komşu sınırından itibaren en az 6,00 m. boşluk bırakılarak, bu alanda kesinlikle yapı yapılmayacak ve faaliyet sahibince, dere yatağının kesintinin daraltılmayacak, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmayacak ve muhtemel taşkınlarına karşı gerekli tedbirler alınacaktır.
16. Topografyaya bağlı olarak oluşan yamaç suları uygun şekilde mansaba iletilecektir.
17. (Mülga) Başbakanlığın 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu genelgesinde yer alan hususlara uyulacaktır.
18. Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
19. Dere yatakları üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde DSİ'den izin alınacak ve dere yatak güzergahında Kurumun izni olmaksızın değişiklik yapılmayacaktır. Zorunlu olarak yapılacak dere yol geçişlerinde, derenin Q500 yıllık taşkın debisini geçirecek şekilde ve asgari (2,00x2,00) m. ebatlarında Karayolu Tip menfez ya da tercihen tek açıklıklı köprü yapılması uygun görülecektir.
20. Arıtılmış olsa dahi atık suların, idarece inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda kuruluşça değerlendirilmek üzere ayrıca müracaatta bulunulacaktır.
21. Taşınmaz üzerinde 2863 sayılı yasanın 4. maddesi kapsamında ileride yapılacak uygulamalarda herhangi bir taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmalar durdurularak en yakın Müze Müdürlüğüne veya Mülki Amirliğine bilgi verilecektir.

22. Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı olarak önerilen alanda oda sayısının 100'den fazla olması durumunda hazırlanacak proje tanıtım dosyası ile valiliğe müracaat edilecektir.
23. Kurum görüşlerinde belirtilen diğer tüm kriterlere uyulacaktır.
24. Turizm Tesisleri Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır..
25. Kazı Çukurlarının Desteklenmesi ile İlgili Uyulacak Esaslar Yönetmeliğine uyulacaktır.
26. Atık Yönetimi yönetmeliğine uyulacaktır.
27. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
28. 2872 sayılı Çevre Kanunu ile 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
29. Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu başbakanlık genelgesi hükümlerine uyulacaktır.
30. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
31. 3194 Sayılı İmar Kanunu'na ek Sığınaklarla İlgili Yönetmelik uyulacaktır.
32. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.
33. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.
34. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
35. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı öncelikle kendi fonksiyon alanları içinde çözümlenecektir.
36. Planlama alanı içinde bölgenin doğal, tarihi, kültürel, yöresel kimliğine uygun mimari anlayışı esas olup planlama alanında doğal özellikler korunacak, mevcut ağaçların azami ölçüde korunmasına özen gösterilecektir.
37. Planlama alanı içinde arazinin bitki örtüsü ve peyzaj özellikleri korunacaktır.
38. Planlama alanının çevresinde yapılan tarımsal faaliyetlere ve taşınmazın çevresinde bulunan tarım arazilerine zarar verilmemesi için gerekli tedbirler faaliyet sahibi tarafından alınacaktır.
39. Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 18.10.2021 tarihinde onaylanan Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
40. Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı olarak Önemli Alanlar-2.3 (ÖA-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiş olup, bu alanlarda yapılaşma öncesi alınması gereken önlemler;
  - Zemin ve temel etüt çalışmaları, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli, belirlenen önlemler alındıktan sonra plan uygulamasına izin verilmelidir.
  - Yamaçlarda asılı halde bulunan ve ana kayadan koparak düşme riskine sahip kaya blokları yerinde ıslah edilerek düşme riski ortadan kaldırılmalıdır.
  - Yapı yerleri eğimin yüksek olduğu şevli kesimlere güvenli mesafede yapılması önerilir.
  - Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmasına müsaade edilmemelidir.
  - Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttıracağı seviyelerin mühendislik parametreleri, stabilite analizleri ile kaya ıslah projeleri zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Yapı yükleri muhtemel mühendislik sorunların giderildiği sağlam seviyelere taşıttırılmalıdır.
41. Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerine uyulacaktır.
42. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uyulacaktır.
43. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanıp kesinleşmeden uygulamaya geçilemez.
44. Plan koşulları dışında "3194 Sayılı İmar Kanunu", "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği", "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.



Şekil 13. Planlama Alanı - 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



17405



T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.  
İstanbul İşletme Müdürlüğü



Sayı : 68948186-405.04.03 - E.2418526/23968  
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

29/07/2021 Ağaçlı  
121344

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİNE  
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

- İlgi : a) 07/07/2021 Tarih ve 10963 Sayılı Yazınız  
b) 08/07/2021 Tarih ve 11085 Sayılı Yazınız  
c) 07/07/2021 Tarih ve 11026 Sayılı Yazınız  
d) 06/07/2021 Tarih ve 10847 Sayılı Yazınız  
e) 06/07/2021 Tarih ve 10858 Sayılı Yazınız

Bilge  
Kurtan  
Semra  
Kurtan  
Kurtan

Bilge Turuncuoglu

İlgi a yazınızda Çanakkale İli, Bayramiç İlçesi, Bezirganlar Köyü, 178 ada, 27 nolu parselde Konut Alanı amaçlı,

İlgi b yazınızda Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Tavaklı Köyü, 176 ada, 1 ve 2 nolu parsellerde Eko Turizm Alanı amaçlı,

İlgi c yazınızda Çanakkale İli, Biga İlçesi, Kalafat Köyü, 165 ada, 14 nolu parselde Konut Alanı amaçlı,

İlgi d yazınızda Çanakkale İli, Bayramiç İlçesi, Kurşunlu Köyü, 256 ada, 1 nolu parselde Konut Alanı amaçlı,

İlgi e yazınızda Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü, 311 ada, 1 nolu parselde Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacak belirtilerek kuruluşumuzun görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu alanlarda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışmalarının talebiniz kuruluşumuzca uygun görülmektedir. Gereğini arz ederiz.

[ E-İmza ]  
Ferudun BAYKARA  
Başmühendis

[ E-İmza ]  
Alper VERGÜL  
Müdür

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

BELGENİN ASLI  
ELEKTRONİK İMZALIDIR  
Sema KATÇINIZ  
29.07.2021

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: 06YRZ/U-VGILV3ZaLzZ5Z.EhzNWtKdz09

Adres : Eskişehir Yolu 25. km. Yaprıcak Mevkii  
06790, Etimesgut/ANKARA  
Telefon : 0 (312) 299 8282  
Faks : 0 (312) 299 8300  
İnternet Adr. : [www.botas.gov.tr](http://www.botas.gov.tr)

Bilgi için : Mehmet BAŞPINAR  
Uzman Yardımcısı  
Telefon : 0224 445 45 77  
e-Posta : [mehmet.baspinar@botas.gov.tr](mailto:mehmet.baspinar@botas.gov.tr)  
Kep Adresi : [botas.dogalgaz-ibm@hs01.kep.tr](mailto:botas.dogalgaz-ibm@hs01.kep.tr)





T.C.  
ÇANAKKALE VALİLİĞİ  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : E-17270915-000-1646318

06.09.2021

Konu : Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü, 311 Ada, 1  
Parsel Eko Turizm

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 08.07.2021 tarihli ve 50472007-000-11085 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; İlimiz, Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü, 311 ada, 1 parsel de kayıtlı taşınmaz üzerinde yapılmak istenilen, "Eko Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

İlgi yazı ve ekleri bilgi ve belgelere göre yapılan inceleme sonucunda aşağıdaki hususlar tespit edilmiş olup, ilgili Şube Müdürlüklerinin görüşlerinin ayrı ayrı değerlendirilerek işlem yapılması gerekmektedir.

**Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü**

Söz konusu taşınmaza ilişkin müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda; bahsi geçen taşınmazın herhangi bir doğal sit alanı sınırları içerisinde kalmadığı tespit edilmiş olup; konuya ilişkin 2863 sayılı kanun kapsamında tarafımızca yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

**İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü**

Yapılan incelemede, söz konusu parselin Bakanlığımızca 05.06.2015 tarihinde onaylanan "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" nda "Tarım Alanı" kullanımında kaldığı görülmektedir. Buna göre bu alanlarda Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 8.20 maddesi koşulları geçerlidir. Ancak talebin "Eko Turizm" olması nedeniyle, plan hükümlerinin 8.16 maddesi "Eko-Turizm Alanları" başlığı altında; 8.16.1 Planlama bölgesinin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle; agro (çiftlik) turizm, klimatizm etkinliği, at ile gezinti etkinliği, dağ bisikleti etkinliği, dağcılık etkinliği, doğada serbest yürüyüş, kamping/çadır kamp, kayak, kuş gözlemciliği, mağaracılık, trekking, yamaç paraşütü etkinlikleri için uygun alanlar bilimsel yöntemlerle belirlenecek ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması için gerekli çalışmalar yapılacaktır.

Bu alanlarda aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evleri, dağ evleri vb. Konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir. Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Yerel kaynakların kullanımını sağlanacaktır. Bu kapsamdaki uygulamalarda turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. 8.16.2 Bu alanlarda yapılanma koşulları: maks. Emsal=0,10 maks. Bina yüksekliği=7,50 m. (2 kat) yapı yapılabilecek min. Parsel büyüklüğü=5.000 m2'dir." hükümleri bulunduğundan, Talebe konu taşınmazın bulunduğu bölgede doğal kaynak çeşitliliği ile yöresel özellikler de dikkate alınarak, öncelikle ekolojik turizm potansiyelinin bulunduğuna dair İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden uygun görüş/izinlerin alınması, yapılacak tesisin "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümleri ile çevre düzeni

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DBEF6140-4CC2-414C-84E4-70FE52F9DB02

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Hüseyin Murat  
ARSLAN  
Tekniker

Telefon No: (286) 217 11 97.



planının 8.16.2 numaralı plan hükmü kapsamında tanımlanan yapılaşma koşullarına uygun projelendirilmesi halinde, "8.16 Eko-Turizm Alanları" başlığı altında yer alan plan hükümleri ve ilgili diğer tüm kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda meri mevzuat kapsamında imar planlama çalışmalarının idarenizce yürütülmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

#### **Çevre Yönetimi ve Denetiminden Sorumlu Şube Müdürlüğü**

İlgide kayıtlı yazı gereği; Dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yayınlanan mer'i mevzuat hükümlerine uyulması gerekmektedir.

#### **ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü**

25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Ek-2 Listesi 32. maddesinde "100 oda ve üzeri turizm konaklama tesisleri" yer almaktadır. Bu nedenle planlanan tesisin oda sayısının 100 oda ve üzeri olması halinde proje tanıtım dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğümüze başvuruda bulunulması, oda sayısının 100'den az olması halinde proje ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmektedir.

#### **Proje ve Yapım Şube Müdürlüğü**

##### **Konut Yapı Kooperatifi Anasözleşmesinin;**

Amaç ve Faaliyet Konuları başlıklı bölümün,

**Madde 6-** Kooperatifin amacı ortaklarının konut ihtiyaçlarını karşılamaktır.

##### **Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Anasözleşmesinin;**

Amaç ve Faaliyet Konuları başlıklı bölümün,

**Madde 6-** Kooperatifin amacı; bu anasözleşmede sayılan imalat ve tamiratla ilgili meslek kollarında faaliyet gösteren esnaf ve sanatkârlar ile sanayicilerin, günün icaplarına uygun modern ve teknik şartları haiz birer işyerine sahip olmalarını sağlamak ve topluluğun genel hizmetlerini karşılayacak tesisleri içine alan bir sanayi sitesi kurmak.

##### **Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Anasözleşmesinin;**

Amaç ve Faaliyet Konuları başlıklı bölümün,

**Madde 6-** Kooperatifin amacı ortaklarının toplu işyeri ihtiyaçlarını karşılamaktır.

Olarak açıklanmıştır. Bakanlığımız görev ve yetki alanında bulunan konut yapı kooperatiflerinin amacı anasözleşmede belirlenmiş şekliyle, ortaklarının konut ihtiyaçlarını karşılamak ve bu amaçla konut yapımına yönelik yapım işlerine ait faaliyetleri gerçekleştirmektir. Konut Yapı Kooperatifleri Örnek Ana sözleşmenin 6 ncı maddesinde kooperatifin bu amaçla yapacağı faaliyet konuları açıklanmış olup, 3 üncü fıkrada yer alan hüküm ile konut edinen ortakların sosyal kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere üzere spor ve dükkan vb nitelikteki konutların yanı sıra yapılabilecek hizmet niteliğindeki tesisler, 4 üncü fıkra ile yine 6 ncı maddede sayılan konut yapımına ilişkin amaç ve faaliyeti sağlamak üzere gayrimenkul alım satım ve kiraya verme ifade edilmekte, turizm tesisi kurmaya yönelik faaliyeti içermemektedir. Ayrıca Kooperatifler Kanunu'nun 59 uncu maddesinin 5 inci bendinde "*Alınacak gayrimenkulün kooperatifin amacına uygun olması gerektiği.*" hüküm altına alınmış olup, Konut Yapı Kooperatifi yeni örnek ana sözleşmesinin 59 uncu (eski 58 inci) maddesinde de "*...alınacak arsanın kooperatifin amacına uygun olması şarttır.*" açıklaması yer almaktadır. Söz konusu hükümler uyarınca kooperatif ihtiyaçları doğrultusunda alınacak gayrimenkulün kooperatif amacına uygun olması esastır. Ancak bahsi geçen gayrimenkulün imar planına göre ne şekilde değerlendirileceği hususu mülk sahibine

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DBEF6140-4CC2-414C-84E4-70FE52F9DB02

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için:Hüseyin Murat  
ARSLAN  
Tekniker

Telefon No:(286) 217 11 07.



göre değişmeyip, konu imar planı kapsamında değerlendirilerek cevap verilmesi gerekmekte olup, konut yapı kooperatifinin sahip olduğu gayrimenkulde konut yapma imkanı bulunmuyorsa satabileceği ya da kooperatifin nevi değiştirip faaliyetini buna göre devam ettirebileceği değerlendirilmiştir.

Bu nedenle imar ile ilgili mevzuatlar doğrultusunda Kurumunuzca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Bekir ÇELEN  
evre ve şehircilik İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DBEF6140-4CC2-414C-84E4-70FE52F9DB02

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Hüseyin Murat  
ARSLAN  
Tekniker

Telefon No: (286) 217 11 97.





T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü  
25. Bölge Müdürlüğü 252. Şube Müdürlüğü



Sayı : E-63683714-754-1519448

31.08.2021

Konu : Ayvacık, Babakale, 311 ada, 1 parsel

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİNE  
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi : 08.07.2021 tarihli ve 50472007-000-11085 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü, Kavşak Mevkii, 311 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz için "Eko Turizm / Kırsal Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı yapılmak istenildiği belirtilerek, konuya ilişkin Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Ayvalık J16-a1 nolu 1/25 000 ölçekli harita üzerinde işaretlenmiş olan, "Mario Levon MİRZAHANYAN" adına kayıtlı, toplam 9.500,01 m<sup>2</sup> lik alana sahip söz konusu taşınmazla ilgili yapılan incelemede, Kurumumuza ait herhangi bir sulama veya zirai developman projesi kapsamında yer almadığı, içme suyu temini amaçlı göl ve barajların su toplama havzasında kalmadığı tespit edilmiştir.

Ancak, ekli haritada da görüleceği üzere, söz konusu taşınmazın kuzeybatısından Kocaçeşme deresinin geçtiği tespit edilmiştir. Bu sebeple, ileriki yıllarda yapılması muhtemel dere ıslah çalışmaları ile buna bağlı olarak bakım ve işletme çalışmalarını engellememesi bakımından, parselin dereye komşu sınırından itibaren en az 6,00 m boşluk bırakılarak, bu alanda kesinlikle yapı yapılmamalı ve faaliyet sahibince, dere yatağının kesitinin daraltılmaması, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmaması ve muhtemel taşkınlarına karşı gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.

(Mülga)Başbakanlığın, 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu genelgesinde belirtilen hususlara ve 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Dere yatağı üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, Kurumumuzdan ayrıca izin alınması ve dere yatak güzergahında Kurumumuzun izni olmaksızın değişiklik yapılmaması gerekmektedir. Zorunlu olarak yapılacak dere yol geçişlerinde, derenin Q500 yıllık taşkın debisini geçirecek şekilde ve asgari (2,00x2,00) m. ebatlarında Karayolu Tip menfez ya da tercihen tek açıklıklı köprü yapılması uygun görülmektedir.

Yüzeysel ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Söz konusu taşınmaz için, su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumumuzdan izin alınmalı, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" hükümlerine ve "Yeraltı Sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

Artılmış olsa dahi atık suların, İdaremizce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilmek üzere, ayrıca müracatta bulunulması gerekmektedir.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: A92BBB0D-BF68-416A-BEF8-C57290417EC5

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: Barbaros Mahallesi Hilmibey Sokak No:39/2 P.K.17020

Merkez/ÇANAKKALE

Telefon: 0(286) 217 57 60 Faks: 0(286) 217 57 64

Kep Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ : www.dsi.gov.tr.

Bilgi için:Hatice Özden  
DOYUK  
Mühendis



Yukarıda belirtilen hususlara uyulmak suretiyle söz konusu taşınmazın belirtilen amaçla kullanılmasında Kurumumuz mevzuatı yönüyle sakınca bulunmamaktadır.  
Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Bekir KARGICI  
Şube Müdürü

Ek:

- 1 - Harita (1 Sayfa)
- 2 - protokol (3 Sayfa)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
Doğrulama Kodu: A92BBB0D-BF68-416A-BEF8-C57290417EC5 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>  
Adres: Barbaros Mahallesi Hilmibey Sokak No:39/2 P.K.17020  
Merkez/ÇANAKKALE  
Telefon: 0(286) 217 57 60 Faks: 0(286) 217 57 64  
Kep Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ : www.dsi.gov.tr

Bilgi için: Hatice Özden  
DOYUK  
Mühendis





T.C.  
ÇANAKKALE VALİLİĞİ  
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



Sayı : E-63270896-309.03-1548635  
Konu : Ayvacık Babakale Köyü 311 Ada 1 Parsel  
Eko Turizm

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİNE  
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi : 08.07.2021 tarihli ve 50472007-000-11085 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Babakale köyü, 311 ada 1 parsel numaralı taşınmazda Eko Turizm / Kırsal Turizm Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarına esas Müdürlüğümüz görüşü talep edilmiştir.

Söz konusu parsel 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içinde kalmamaktadır.  
Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Murat YILMAZ  
İl Kültür ve Turizm Müdürü

A. Akelma  
08.07.2021

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 9EF20CD7-A980-4716-96C8-E0663861712F

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Cevatpaşa Mah. Kayserili Ahmet Paşa Cad. No:32/2 ÇANAKKALE  
Tel: (0286) 217 82 05 Faks: (0286) 212 45 22  
www.canakkale.ktb.gov.tr e-posta: [iktm17@ktb.gov.tr](mailto:iktm17@ktb.gov.tr)

Bilgi için: Ahmet KAYA  
Geçici Personel





T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
14. Bölge Müdürlüğü



12. ULAŞTIRMA VE  
HABERLEŞME ŞURASI  
6-7-8 Ekim 2021



17852

Sayı : E.84113134- 755.01 /518608  
Konu : Kurum Görüşü (Ayvacık Babakale  
Köyü, 311 ada 1 parsel)

06.08.2021

121344

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi: 08/07/2021 tarihli ve 83803618-11085 sayılı yazı.

İlgi yazıda Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Babakale Köyü311 Ada 1 Parselde Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı” yapılmasına ilişkin imar planı çalışmalarına esas kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede söz konusu parselin Mevcut veya Planlanan Devlet ve İl Karayolu Güzergâhlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır.

Bilgilerini arz ederim.

Alican BİRİNCİOĞLU  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

10. A. Belina - B. Furuncaylı  
10.08.2021

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "wsmsx75586EF"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA

Bilgi İçin: Zeynep ARÇOK  
Harita Teknikeri

Telefon No : 224 2816000

Faks: 224 2816090

Tel - Faks: 224 2816000-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

e-posta : h-zeynep.arcok@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisliği -







T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü  
Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

16742



Sayı : E-49369556-169.99-1561321  
Konu : Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Babakale  
Köyü, 311 ada, 1 parsel imar planı  
hk.(17.01.2508)

12/2016

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİNE  
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü, köy meskun ve civarı sınırı dışında kalan, özel mülkiyet adına kayıtlı, 311 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasına ilişkin kurum görüşümüzün iletilmesini konu alan ilgi yazı ve ekleri doğrultusunda söz konusu taşınmaz Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiştir.

Müdürlüğümüz uzmanlarınca hazırlanan teknik raporda; talebe konu taşınmaza ilişkin, dosya/arşiv incelemesi sonucu alanın kültür varlığı açısından Kurullarca onaylı herhangi bir sit alanı veya tescil kaydının bulunmadığı, yapılan yüzey araştırmasında taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı ifade edildiğinden, 2863 sayılı Yasanın 4. maddesi kapsamında, ileride yapılacak uygulamalarda taşınır-taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların ivedilikle durdurularak en yakın Müze Müdürlüğüne veya mülki amirliğe haber verilmesi kaydıyla söz konusu Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü, köy meskun ve civarı sınırı dışında kalan, özel mülkiyet adına kayıtlı, 311 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında 2863 sayılı Kanun kapsamında sakınca bulunmadığı anlaşılmış olup, konunun ilgili Kurum ve Kuruluşlarca değerlendirilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

E. Çağman ESİRGEMEZ  
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

*E. Çağman ESİRGEMEZ*  
12-07-2016

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: FDD8A2AF-2BD3-46DF-82A2-180FE995156C

Cevatpaşa Mah. İnönü Cad. No:2 Merkez/Çanakkale  
Tel: 0 286 213 60 36 Fax: 0 286 213 60 26  
E-Posta: canakkalekurul@ktb.gov.tr  
Kep Adresi: canakkalekurul@hs0T.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Bilgi için: Mine DALMIŞ  
PEMBE  
Arkeolog





T.C.  
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğü  
Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü

Sayı : E-62851231-754-1878067  
Konu : İmar Planı Teklifi Hk.

20.08.2021

121344

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİNE  
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü.)

İlgi : 08.07.2021 tarihli ve 50472007-000-11085 sayılı yazınız.

İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup, Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü 311 ada 1 parsel numaralı taşınmazın kesinleşmiş Orman Kadastrouna göre orman sınırları dışında ve orman sayılmayan alanlardan olduğu tespit edildiğinden, söz konusu taşınmazın "Eko Turizm/Kırsal Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır

Bilgilerinize arz ederim.

Oğuz DÖNER  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 9CD83114-0A04-4AF7-A7CA-A8BF7394EBE0 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-cbys>

Bilgi için:Fatoş ARSLAN OK  
Veri Hazırlama Kontrol  
İşletmeni  
Telefon No:(286) 217 22 46-





T.C.  
ÇANAKKALE VALİLİĞİ  
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

GIDANI KORU  
SOFRAHASIHER

Sayı : E-30684734-230.04.02-2595195

08.09.2021

Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİNE  
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi : 08/07/2021 tarih ve 11085 sayılı yazımız.

İlgi yazı ile İlimiz, Ayvacık İlçesi, Babakale Köyü, Kavşak Mevkii 311 ada 1 parsel numaralı "Tarla" vasıflı 9.500,01 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaza Mario Levon MİRZAHANYAN tarafından "Eko Turizm Amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" yapılmak istendiği belirtilerek Kurum görüşümüz sorulmuştur.

Bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan etüt raporunun ve ilgili belgelerin "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu" kapsamında Valiliğimizce (İl Müdürlüğü) değerlendirilmesi sonucunda söz konusu talep uygun görülmüştür.

Ancak verilen bu izin, 09/12/2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12 nci maddesinin (8) fıkrası gereği, iznin verildiği tarihinden itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Hakkı UZUN  
Vali a.  
Vali Yardımcısı



T.C.  
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
2.Bölge Müdürlüğü (Bursa)  
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

10846



Sayı : E-57688532-045.01-762967

Konu : Görüş.

12/344

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi : 08.07.2021 tarihli ve 50472007-000-11085 sayılı yazınız.

İlgi yazıda konusu Çanakkale ili , Ayvacık ilçesi , Babakale Köyü 311 ada 1 parsel nolu taşınmaz mal üzerine " Eko Turizm Alanı " amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı yapımı için Teşekkürümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşekkürümüze ait , mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Mukadder İNCEBACAK  
Bölge Müdür Yardımcısı V.

Gökhan KAYA  
Bölge Müdürü

M. Akelung  
08-07-2021

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 61156601-150A-43B6-9701-DBD299702AFE Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>  
Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sarı Cadde P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA  
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Ağ: [www.teias.gov.tr](http://www.teias.gov.tr)  
Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Hitit  
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458

Bilgi için: Mücdat ÇAYAN  
Harita Teknikeri



**ULUDAĞ  
ELEKTRİK  
DAĞITIM**



**ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.  
Çanakkale İşletme Müdürlüğü**

Sayı : -  
Konu : Ayvacık Babakale Köyü 311/1 parsel hk.

**MAHALLİ İDARELER  
ÇANAKKALE  
ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü**

İlgi : 12/07/2021 tarihli ve 11085 sayılı yazı,

İlgi yazı ile; Çanakkale ili Ayvacık ilçesi Babakale Köyü 311 ada 1 numaralı parsel için Eko Turizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı imar planı yapılmak istenmesine istinaden şirketimizin görüşü sorulmuştur.

Bahse konu taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler sonucu; 311 ada 1 numaralı parsel içerisinde şirketimizin sorumluluğunda bulunan bir tesis olmadığı tespit edilmiştir. Eko Turizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında şirketimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilginize arz ederiz.

Özge KEÇECİ  
Harita Mühendisi  
*e-imzalıdır*

Tunç ÖZDEMİR  
Çanakkale İşletme Müdürü  
*e-imzalıdır*



2/345  
T.C.  
ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ  
Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü



Sayı :E-82764459-754-11168  
Konu :Plan Hk.

09.07.2021

ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİNE  
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi : 08.07.2021 tarih ve 11085 sayılı yazı.

İlgi yazıda Çanakkale İli,Ayvacık İlçesi,Babakale Köyü,311 ada,1 parselde taşınmaz üzerine "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı İmar planına esas Müdürlüğümüz görüşü istenmektedir.

Söz konusu parselin Müdürlüğümüz yol ağına cephesi bulunmaktadır.

Ayrıca parselin,"Köy Yolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik"koşullarına göre, görüş mesafesi boyunca yol kenarlarının, gerekli trafik emniyetinin sağlanarak temizlenmesi suretiyle;

Köy Yollarımızla ilgili olarak, Trafik güvenliği açısından 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve İlgili yönetmeliklerine, çekme mesafeleri ve "Geçiş Yolu İzin Belgeleri" açısından Çanakkale İl Özel İdaresi, İl Genel Meclisi'nin 14.11.2016 tarih ve 102 sayılı kararı ile yürürlüğe giren "Çanakkale İl İdari Sınırları İçerisinde "tesislerin ana binaları, her türlü yeraltı ve yerüstü depoları, ticari amaçlı sundurmalar, yüzme havuzları ve ticari yapıların cephe hattının köy yolu sınır çizgisine en az 25 metre lik mesafe aranır.

Söz konusu İmar durumu ile ilgili olarak, belirtilen şartların dikkate alınması kaydıyla Müdürlüğümüz tarafından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Erhan TÜRKER  
Yol ve Ulaşım Hizm.Md.

10.07.2021  
A. Kelime

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: uS3SNq-qWC7V/-3ndWfw-c83Nwf-PLrOfow6 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

Barbaros Mah. Atatürk Cad. ( Bölge Trafik Yanı )  
Telefon No: (286)220 00 22 Faks No:  
e-Posta: İnternet Adresi: [www.icisleri.gov.tr](http://www.icisleri.gov.tr)  
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Bilsay GÖNÜLAÇAR  
Mühendis  
Telefon No:

