

ÇANAKKALE İLİ, BAYRAMIÇ İLÇESİ,  
ÇALDAĞ KÖYÜ, FUĞLA MEVKİİ,  
ADA 101, PARSELLER 3-5-7-8 İÇİN  
ENERJİ ÜRETİM ALANI  
AMAÇLI HAZIRLANAN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

## PLAN AÇIKLAMA RAPORU



HAZİRAN 2021

..... tarih ve .....sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanan  
Çanakkale İli, Bayramiç İlçesi, Çaldağ Köyü, Fuğla Mevkiinde,  
1/5000 Ölçekli Enerji Üretim Tesisi Alanı amaçlı Nazım İmar Planı  
EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR. Açıklama Raporu 18 sayfadır.

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

Çanakkale İli, Bayramiç İlçesi, Çaldağ Köyü, Fuğla Mevkiinde,  
Ada 101, Parseller 3-5-7-8 İçin  
Enerji Üretim Alanı Amaçlı Hazırlanan  
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan Açıklama Raporu

PLAN MÜELLİFİ

KAŞE/İMZA

M. Yusuf ERGÜL  
Y. 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>13</b>
<b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ</b>	<b>13</b>
<b>3.1. YAPI ANALİZİ</b>	<b>13</b>
<b>3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU</b>	<b>13</b>
<b>3.3. JEOLOJİK DURUMU</b>	<b>13</b>
<b>4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI</b>	<b>14</b>
<b>5. MEVCUT İMAR DURUMU</b>	<b>15</b>
<b>5.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI</b>	<b>15</b>
<b>5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI</b>	<b>16</b>
<b>6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ</b>	<b>16</b>
<b>7. PLANIN GEREKÇESİ</b>	<b>16</b>
<b>8. PLANLAMA KARARLARI</b>	<b>16</b>
<b>9. PLAN NOTLARI</b>	<b>17</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>12</b>
<b>7. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (yakın)</b>	<b>13</b>
<b>8. Planlama Alanı - Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.</b>	<b>14</b>
<b>9. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.</b>	<b>14</b>
<b>10. Planlama Alanı - 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri.</b>	<b>15</b>
<b>11. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı</b>	<b>18</b>

# 1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

## 1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU:



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

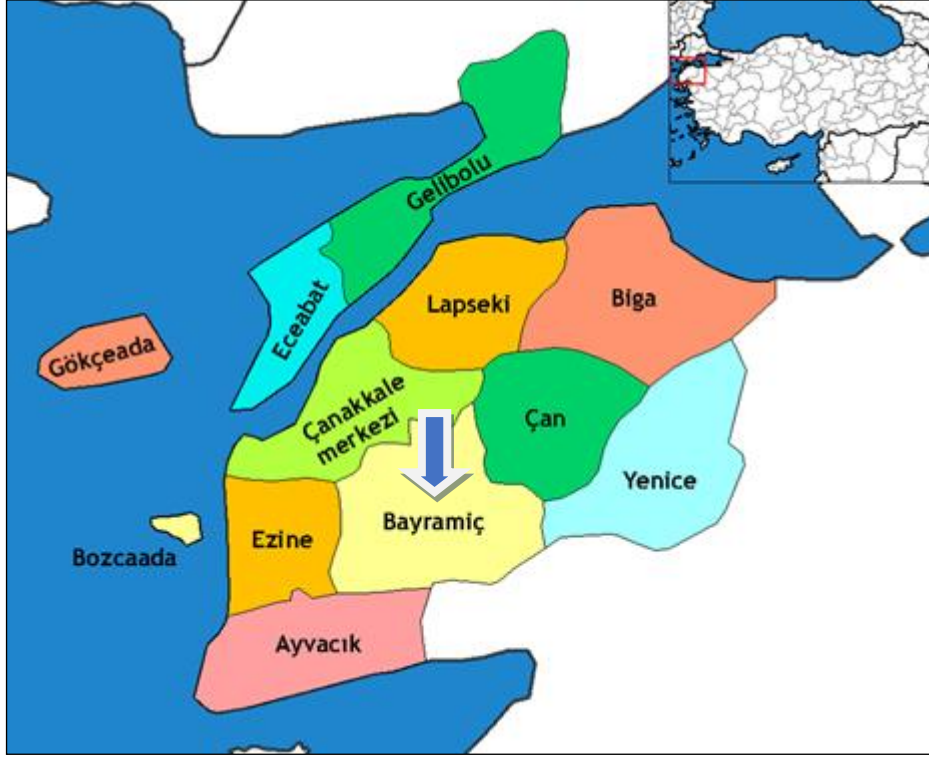
Çanakkale İli Anadolu yarımadasının kuzeybatısında, 39 derece 27' – 40 derece 45' kuzey enlemleri ile 25 derece 40' – 27 derece 30' doğu boylamları arasında yer alır. 9.933 km<sup>2</sup> alan kaplayan topraklarının büyük bir bölümü Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde, Edremit körfezi kıyısındaki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

Topraklarının %54'nü ormanların oluşturduğu ilin kıyı ilçelerinde ve adalarda iklim hemen hemen aynı olup daha çok Akdeniz iklimine paralellik göstermekle birlikte, yılın büyük bölümünde rüzgârlı günler yaşanır.

Bayramiç, Çanakkale ilinin ilçesi olup Biga Yarımadası içerisinde yer almaktadır. Doğu'sunda Ezine, Batı'sında Balıkesir, Kuzey'inde Çanakkale, Güneybatısı'nda Ayvacık, Güneydoğusu'nda Kazdağı Milli Parkı bulunmaktadır. Bayramiç ilçesi imar alanı toplamı 4.55,7 hektardır.



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.

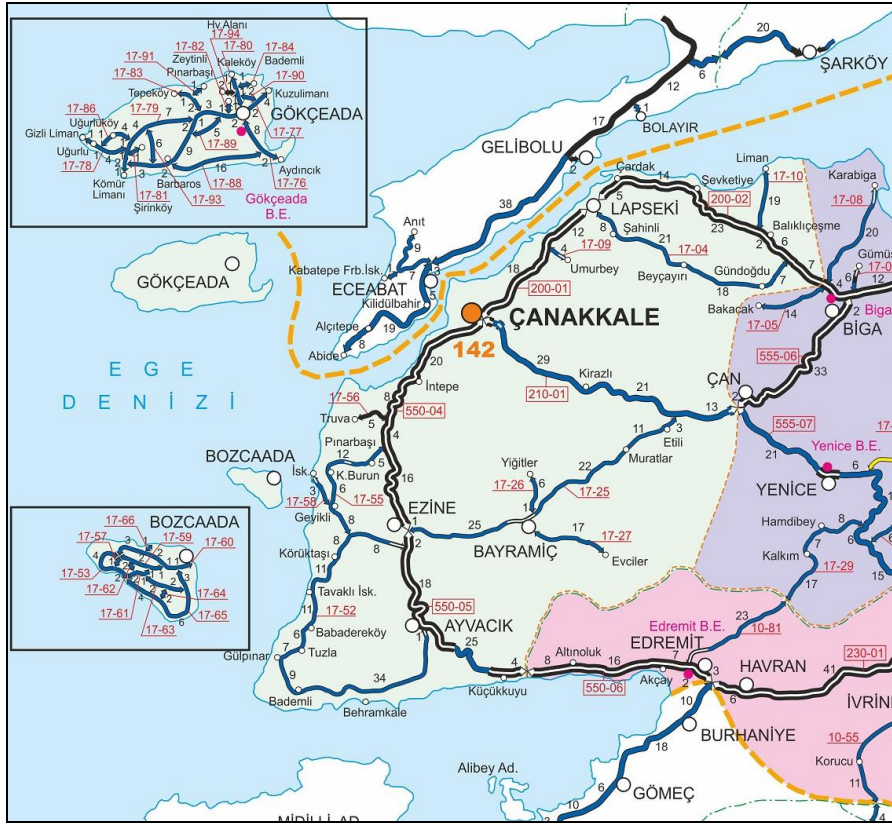
Diğer bir karayolu ise, Marmara Denizi'nin Güney kıyılarını izleyerek Çanakkale'yi Bursa'ya bağlayan devlet karayolu güzergahı üzerinde bulunan 200-01 ve 2002 no'lu karayolu ilin araç trafiği bakımından en yoğun ve geniş yolunu oluşturmaktadır. Çanakkale -Ankara güzergahındaki devlet karayolu Lapseki-Biga-Bandırma-Bursa-İnegöl-Bozüyük-Eskişehir-Sivrihisar-Polatlı 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.**

Bayramiç, Çanakkale'ye 71 km. Ayvacık'a 46 km. Ezine'ye 25 km. uzaklıktadır. Çanakkale Otogarı'ndan düzenlik olarak kalkan minibüslerle ulaşım sağlanmaktadır. Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Bayramiç İlçesinin güneybatısında ve Çaldağ köyiçi yolunun kuzeyinde konumlanmaktadır. Çanakkale İl merkezine uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.



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

## 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM:

### 2.1. MÜLKİYET DURUMU:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Bayramiç İlçesi, Çaldağ Köyü, Fuğla Mevkii, ada 101, parseller 3-5-7-8'de kayıtlı taşınmazlar tapuda Özel Mülkiyete konu taşınmazları kapsamaktadır. Ancak parseller üzerinde Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre Şerh düşülmüştür. Ayrıca Çanakkale Orman Bölge Müdürlüğüne gönderilen 27.04.2020 tarihli izin raporunda; söz konusu sahada ÖN/ 7871-24/03942 nolu ön lisansına dayalı olarak ön izin verilmesinde sakınca olmadığı belirtilmiştir.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
ÇANAKKALE BAYRAMİÇ	ÇALDAĞ	101	3	MEHMET KURALAY	İÇİNDE KARGİR EV OLAN TARLA	3.665,18 m <sup>2</sup>
ÇANAKKALE BAYRAMİÇ	ÇALDAĞ	101	5	ÜNZİLE İŞCEN	TARLA	2.224,11 m <sup>2</sup>
ÇANAKKALE BAYRAMİÇ	ÇALDAĞ	101	7	EMİNE EVCİL	TARLA	2.865,67 m <sup>2</sup>
ÇANAKKALE BAYRAMİÇ	ÇALDAĞ	101	8	MELAHAT İŞCEN	TARLA	15.098,19 m <sup>2</sup>

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-6-2021-12:20



#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	101/8
Taşınmaz Kimlik No:	74378638	AT Yüzölçüm(m2):	15098.19
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/BAYRAMİÇ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bayramiç	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇALDAĞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	FUĞLA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/8	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
200969511	(SN:149156252) MELAHAT İŞCEN : YAHYA Kızı KN:13045898952	-	1/1	15098.19	15098.19	Tesis Kadastrosu 27-12-1994 0	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 2



Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	MELAHAT İŞÇEN	(SN:6979982) ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU VKN:3350233334	Bayramiç - 27-05-2021 13:59 - 4108	
-------	--	---------------	--	------------------------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BPCGV2CYa\_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-6-2021-12:16



#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	101/3
Taşınmaz Kimlik No:	74378633	AT Yüzölçüm(m2):	3665.18
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/BAYRAMIÇ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bayramiç	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇALDAĞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	FUĞLA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/3	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İÇİNDE KARGIR EV OLAN TARLA

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mehmet Kuralay adına veraset ve intikal ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8285081)- BAYRAMIÇ MAL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1580348552	Bayramiç - 22-10-2020-14:30 - 6412	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 5

200969505	(SN:149156248)-MEHMET KURALAY- MOLLA YAKUP Ođlu KN:12856905286	-	1/1	3665.18	3665.18	Tesis Kadastrusu- 27-12-1994 0	İntikal- 02-02-2021- 914
564183778	(SN:149146214)-HURİYE ÖZSOY- MEHMET Kızı KN:39592014126	94224424	13/48	992.65	3665.18	İntikal 02-02-2021- 914	Satış Suretiyle Pay Temliki- 11-02-2021- 1237
564183779	(SN:149120366)-İBRAHİM KURALAY- MEHMET Ođlu KN:12841905796	94224424	3/16	687.22	3665.18	İntikal- 02-02-2021- 914	Satış Suretiyle Pay Temliki- 11-02-2021- 1237
564183780	(SN:182693834)-ERGÜN KURALAY- MEHMET Ođlu KN:12826906206	94224424	13/48	992.65	3665.18	İntikal- 02-02-2021- 914	Satış Suretiyle Pay Temliki- 11-02-2021- 1237
564183782	(SN:182693857)-ERCAN KURALAY- MEHMET Ođlu KN:12817906598	94224424	13/48	992.65	3665.18	İntikal- 02-02-2021- 914	Satış Suretiyle Pay Temliki- 11-02-2021- 1237
566946646	(SN:149120366)-İBRAHİM KURALAY- MEHMET Ođlu KN:12841905796	-	1/1	3665.18	3665.18	Satış Suretiyle Pay Temliki- 11-02-2021- 1237	Satış- 26-02-2021- 1667
570447903	(SN:156535234)-RAHİMİYE ALPAY- HÜSEYİN Kızı KN:17215759906	-	1/1	3665.18	3665.18	Satış 26-02-2021- 1667	Satış 26-04-2021- 3557
581936140	(SN:183379556) FARUK YILMAZ : HASAN HÜSEYİN Ođlu KN:28849899692	-	1/1	3665.18	3665.18	Satış 26-04-2021 3557	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

2 / 5

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: BAYRAMIÇ İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/03/2015 tarih 2014/686 ES. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile ERCAN KURALAY hissesi üzerine Borç: 0 TL. (Alacaklı: AHMET RUHİ SEZER.)	MEHMET- KURALAY-		Bayramiç- 24-03-2015-15:31- 1346	Bayramiç- - 24-02-20 21-11-28 -1532
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: BAYRAMIÇ İCRA DAİRESİ nin 07/05/2019 tarih 2014/686 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile ERCAN KURALAY hissesi üzerine Borç: 2150.5 TL. (Alacaklı: AHMET RUHİ SEZER.)	MEHMET- KURALAY-		Bayramiç- 09-05-2019-13:20- 2261	Bayramiç- - 24-02-20 21-11-28 -1532
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: BAYRAMIÇ İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/03/2015 tarih 2014/686 ES. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile ERCAN KURALAY hissesi üzerine Borç: 0 TL. (Alacaklı: AHMET RUHİ SEZER.)	HURİYE- ÖZSOY-		Bayramiç- 24-03-2015-15:31- 1346	Bayramiç- - 24-02-20 21-11-28 -1532
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: BAYRAMIÇ İCRA DAİRESİ nin 07/05/2019 tarih 2014/686 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile ERCAN KURALAY hissesi üzerine Borç: 2150.5 TL. (Alacaklı: AHMET RUHİ SEZER.)	HURİYE- ÖZSOY-		Bayramiç- 09-05-2019-13:20- 2261	Bayramiç- - 24-02-20 21-11-28 -1532
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: BAYRAMIÇ İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/03/2015 tarih 2014/686 ES. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile ERCAN KURALAY hissesi üzerine Borç: 0 TL. (Alacaklı: AHMET RUHİ SEZER.)	İBRAHİM- KURALAY-		Bayramiç- 24-03-2015-15:31- 1346	Bayramiç- - 24-02-20 21-11-28 -1532

3 / 5

Serh	<del>Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: BAYRAMIÇ İCRA DAİRESİ nin 07/05/2019 tarih 2014/686 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile ERCAN KURALAY hissesi üzerine Borç: 2150.5 TL (Alacaklı: AHMET RUHI SEZER)</del>	<del>İBRAHİM KURALAY</del>	<del>Bayramiç - 09-05-2019 13:20 - 2261</del>	<del>Bayramiç - 24-02-20 21-11-28 -1532</del>
Serh	<del>Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: BAYRAMIÇ İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/03/2015 tarih 2014/686 ES. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile ERCAN KURALAY hissesi üzerine Borç: 0 TL (Alacaklı: AHMET RUHI SEZER)</del>	<del>ERGÜN KURALAY</del>	<del>Bayramiç - 24-03-2015 15:31 - 1346</del>	<del>Bayramiç - 24-02-20 21-11-28 -1532</del>
Serh	<del>Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: BAYRAMIÇ İCRA DAİRESİ nin 07/05/2019 tarih 2014/686 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile ERCAN KURALAY hissesi üzerine Borç: 2150.5 TL (Alacaklı: AHMET RUHI SEZER)</del>	<del>ERGÜN KURALAY</del>	<del>Bayramiç - 09-05-2019 13:20 - 2261</del>	<del>Bayramiç - 24-02-20 21-11-28 -1532</del>
Serh	<del>Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: BAYRAMIÇ İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/03/2015 tarih 2014/686 ES. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile ERCAN KURALAY hissesi üzerine Borç: 0 TL (Alacaklı: AHMET RUHI SEZER)</del>	<del>ERCAN KURALAY</del>	<del>Bayramiç - 24-03-2015 15:31 - 1346</del>	<del>Bayramiç - 24-02-20 21-11-28 -1532</del>
Serh	<del>Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: BAYRAMIÇ İCRA DAİRESİ nin 07/05/2019 tarih 2014/686 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile ERCAN KURALAY hissesi üzerine Borç: 2150.5 TL (Alacaklı: AHMET RUHI SEZER)</del>	<del>ERCAN KURALAY</del>	<del>Bayramiç - 09-05-2019 13:20 - 2261</del>	<del>Bayramiç - 24-02-20 21-11-28 -1532</del>
Serh	<del>İcrai Haciz: Bayramiç İcra Dairesi nin 05/02/2021 tarih 2014/686 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9373.63 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Ruhi Sezer.</del>	<del>ERCAN KURALAY</del>	<del>Bayramiç - 05-02-2021 15:09 - 1060</del>	<del>Bayramiç - 23-02-20 21-17-05</del>

4 / 5

	lehine haciz işlenmiştir.				-1515
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	FARUK YILMAZ	(SN:6979982) ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU VKN:3350233334	Bayramiç - 27-05-2021 13:59 - 4108	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) emVx-VYA6h kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	101/5
Taşınmaz Kimlik No:	74378635	AT Yüzölçüm(m2):	2224.11
İl/ilçe:	ÇANAKKALE/BAYRAMIÇ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bayramiç	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇALDAĞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	FUĞLA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/5	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
503871173	(SN:149145345) ÜNZİLE İŞÇEN : RECEP Kızı KN:13018899818	-	1/1	2224.11	2224.11	Satış 14-10-2019 5425	-

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 2

Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	ÜNZİLE İŞÇEN	(SN:6979982) ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU VKN:3350233334	Bayramiç - 27-05-2021 13:59 - 4108
-------	--	--------------	--	------------------------------------

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FZQUQKtcuA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	101/7
Taşınmaz Kimlik No:	74378637	AT Yüzölçüm(m2):	2865.67
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/BAYRAMIÇ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bayramiç	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇALDAĞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	FUĞLA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/7	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
285446647	(SN:165175649) EMİNE EVCİL : HÜSEYİN Kızı KN:12667911520	-	1/1	2865.67	2865.67	Satış 28-11-2014 4822	-

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	EMİNE EVCİL	(SN:6979982) ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU VKN:3350233334	Bayramiç - 27-05-2021 13:59 - 4108	
-------	--	-------------	--	------------------------------------	--

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8031597) SINIRLI SORUMLU BAYRAMIÇ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ VE KEFALET KOOPERATİFİ VKN:3800053862	Hayır	100000.00 TL	% 6 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Bayramiç - 05-12-2019 11:21 - 6954
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bayramiç - ÇALDAĞ Köyü - (Aktif) - 101 Ada - 7 Parsel	1/1	(SN:165175649) EMİNE EVCİL : HÜSEYİN Kızı KN:12667911520	100000.00 TL	Bayramiç - 05-12-2019 11:21 - 6954		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) I0H88spZ0c kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Şekil 6. Planlama Alanı - Tapu.

## 2.2. KADASTRAL DURUM:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Bayramiç İlçesi, Çaldağ Köyü, Fuğla Mevkii, ada 101, parseller 3-5-7-8'de kayıtlı taşınmazlar toplam 23.853,15 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

## 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

### 3.1. YAPI ANALİZİ:

Çanakkale İli, Bayramiç İlçesi, Çaldağ Köyü, Fuğla Mevkii, ada 101/parseller 5-7-8 tapuda "Tarla", ada 101/parsel 3 tapuda "İçinde Kargir Ev Olan Tarla" olarak nitelendirilmektedir. Taşınmazların bir kısmı üzerinde yapı bulunmamakta olup, çevresinde ise Konut Alanları ve Ağaçlık Alanlar bulunmaktadır.



Şekil 7. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü Yakın.

### 3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU:

Planlama alanı Çanakkale Bayramiç Çaldağ Köyüne ait ITRF 96 ve ED-50 formatında 2 adet 1/5000 ölçekli I17-D-02-A ve I17-A-22-D pafta nolu halihazır harita 21.06.2019 tarihinde Vali A. İmar ve Kentsel İyileştirme Müdür Vekili Sevil YÜKSEL tarafından onaylanmıştır.

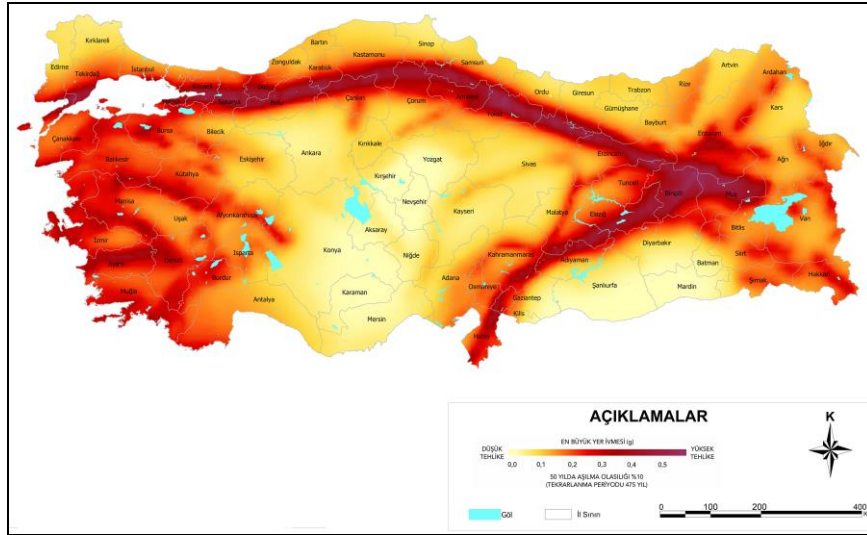
### 3.3. JEOLJİK DURUMU:

Enerji Üretim Alanı yapımına yönelik olarak hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı planlama çalışması esnasında, Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 16.11.2020 tarihinde onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu" doğrultusunda **Önlemler Alanlar 2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kava Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar** olarak belirlenen yerleşime uygunluk haritası plan aynen üzerine aktarılmıştır.

#### 4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:

##### ○ Depremsellik Durumu:

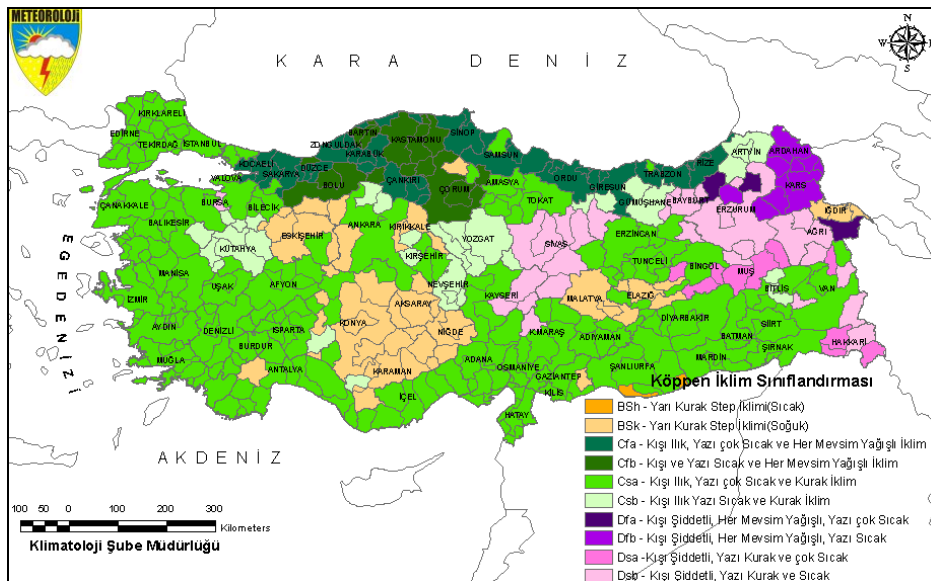
En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre;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



Şekil 8. Planlama Alanı - Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.

##### ○ İklim:

Coğrafi bakımından ilçe iklimi Marmara İklim bölgesine girmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları yağışlı ve Akdeniz İklimine göre soğuk geçmektedir. Yıllık toplam yağış 472 mm'dir. En fazla yağış 103,4 mm. ile Aralık ayında, en düşük yağış 0,7 mm. ile Şubat ayındadır. Genellikle Temmuz, Ağustos ve Eylül Ayları yağışsız geçmektedir.



Şekil 9. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.

○ **Bitki Örtüsü:**

Bayramiç İlçesi Çanakkale İl'inin güneyinde, Marmara Bölgesinin güney batısında yer almaktadır. Bayramiç genellikle dağ ve tepelerle kaplıdır. İlçenin en yüksek dağı olan Kazdağı Güney doğuda yer alıp, doğuda Kazdağı'nın uzantısı olan Katran Dağları, batıda Dede Dağı ve Çaldağ ile kuzeyde Aladağ serisinden Kayalı Dağ vardır. 1767 Metre yüksekliği ile Kazdağı Çanakkale İl'inde birinci sırayı teşkil etmektedir. Bunu sırayla batıda Dede Dağı (765) m ve Çaldağ (540) m ile Kuzeyde Aladağ serisinden Kayalı Dağ (877) m takip etmektedir. Kazdağı'ndan çıkan akarsuların beslediği Menderes Çayı'nın geniş taban vadisi içinde oluşturduğu Bayramiç-Ezine ovası geniş ve kalın birikinti tabakası (Alüvyon) ile örtülü olup, her türlü tarıma elverişlidir.

○ **Eş Yükselti ve Eğim Analizi:**

Planlama alanı içindeki yüzde eğim değerleri incelendiğinde ortalama eğim oranının eğim değerleri % 10-20, 20-30, 30-40, 40-50, 50-60 ve 70-80 aralığında olduğu belirlenmiştir.

**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 belirlenmiş olup, yapılacak planda 8.37. Yenilenebilir Enerji Üretim Alanları maddesi doğrultusunda değerlendirme yapılacaktır.



Şekil 10. Planlama Alanı - 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri.



## **5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI:**

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Bayramiç İlçesi, Çaldağ Köyü, Fuğla Mevkii, ada 101, parseller 3-5-7-8'de kayıtlı taşınmazlar için daha önce onaylanmış bir İmar Planı bulunmamaktadır.

## **6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:**

Enerji Üretim Alanı amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına yönelik ilgili Kurumların görüşleri alınmış olup, bu görüşler doğrultusunda uygulamaya gidilmiştir.

## **7. PLANIN GEREKÇESİ:**

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan ve tapuda Çanakkale İli, Bayramiç İlçesi, Çaldağ Köyü, Fuğla Mevkii, ada 101, parseller 3-5-7-8'de kayıtlı taşınmazlar Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" olarak belirlenmiş olup, bu planın 8.37 "Yenilenebilir Enerji Üretim Alanları" maddesi doğrultusunda taşınmazlar üzerinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (Şalt Sahası ve Rüzgar Enerji Santrali) oluşturabilmek amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

## **8. PLANLAMA KARARLARI:**

Enerji üretim sistemlerinde yaşanan teknolojik gelişmelerin sonucunda enerji sistemlerinin kurulum maliyeti düşürülmüş ve bunun yanında ülkemizde yapılan yasal düzenlemeler ile enerji üretim sistemlerinin kurulumu kolaylaşmış, bu da yatırımcıların yatırım taleplerinde artışa sebep olmuş ve rüzgar ile güneş süresinin uzun ve kaliteli olduğu yörede bu yönde talepler ortaya çıkmıştır.

Enerjinin maliyetinin düşük olması ve ülke öz kaynakları ile karşılanarak dışa bağımlılık azaltıldığı oranda ülkemiz dış piyasa ile rekabet edebilir ve iç piyasaya düşük maliyetli ürünler sunulabilir. Böylelikle ülke kendi kendine yetebilen ve ihracat yapabilen ülke durumuna gelebilir. Bu durum göz önünde bulundurularak son yıllarda ülkemizde öz kaynaklarımızı kullanarak kendi enerjimizi üretmeye yönelik çalışmalar hız kazanmıştır. Bu amaçla yasal düzenlemeler yapılmış, geçmişten gelen hidro santraller ve termik santrallerin dışında, çevreye en az zararlı rüzgâr ve güneş enerjilerine dayalı elektrik santrallerine ağırlık verilmiştir. Bu tesislerin kurulması ve işletilmesi devlet tekelinden çıkarılarak özel sektörün bu alanlarda yatırım yapmasına olanak sağlanmış ve bölgelerin potansiyellerine göre teşvikler hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Enerji Üretim Alanı (Şalt Sahası ve Rüzgar Enerji Santrali) amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanan taşınmazımız da bu doğrultuda ülkemize temiz enerji sağlamaya yönelik bir çalışma olarak planlanmıştır.

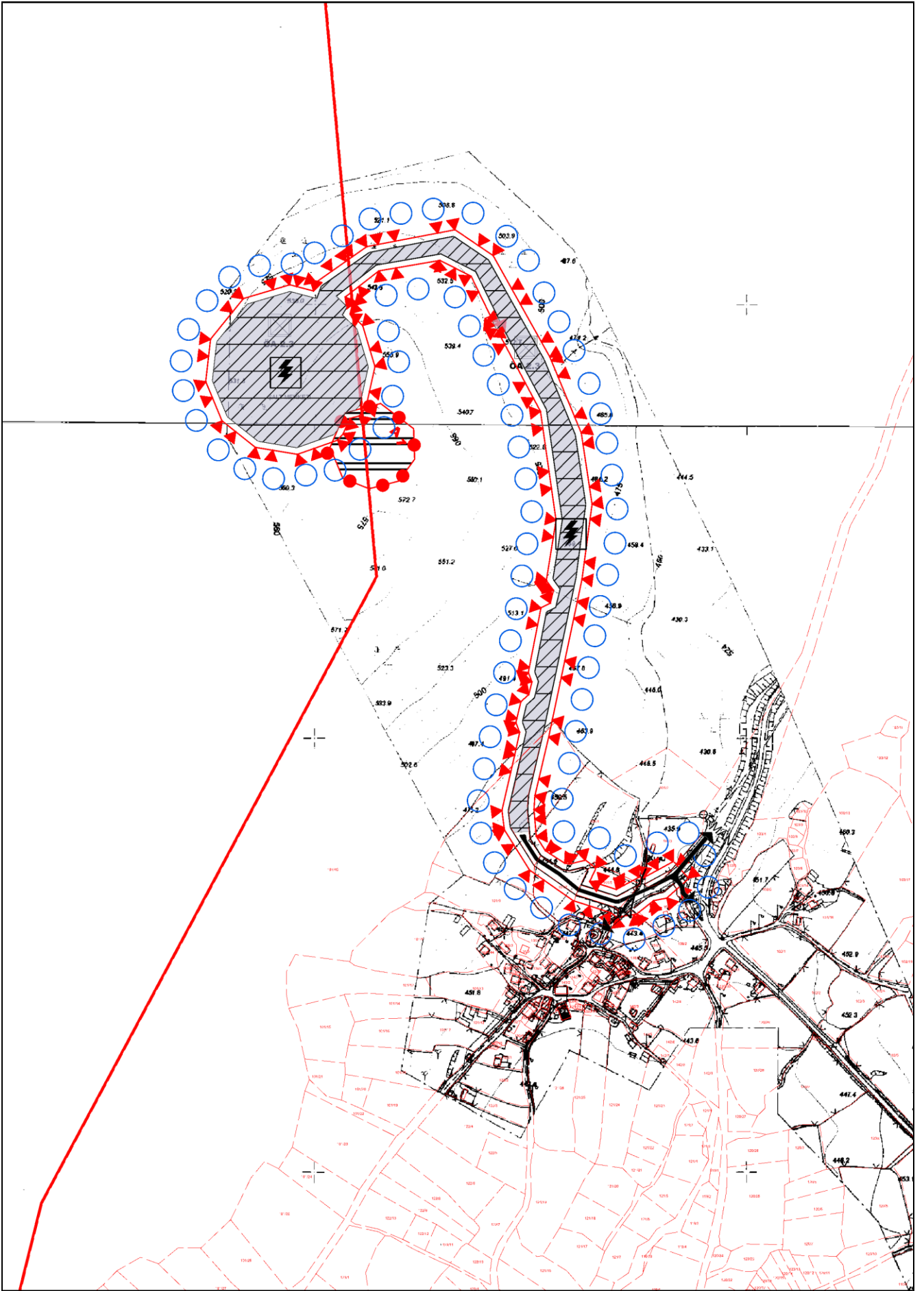
Bu doğrultuda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan, Çanakkale İli, Bayramiç İlçesi, Çaldağ Köyü, Fuğla Mevkii, ada 101, parseller 3-5-7-8'de kayıtlı olup, taşınmazlar üzerinde Enerji Üretim Alanı (Şalt Sahası ve Rüzgar Enerji Santrali) oluşturabilmek amacıyla planlama çalışması başlamış ve bu amaçla ilgili Kurum ve Kuruluşlardan görüş alınarak plan üzerine aktarılmıştır.

Enerji Üretim Alanı (Şalt Sahası ve Rüzgar Enerji Santrali) yapımına yönelik olarak hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanımızın doğusundan gelen kadastral yol 12 m genişliğinde İkinci Derece Yol olarak planlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Enerji Üretim Alanı (Şalt Sahası ve Rüzgar Enerji Santrali) olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

## **9. PLAN NOTLARI:**

1. Nazım İmar Planı Onama Sınırı Çanakkale İli, Bayramiç İlçesi, Çaldağ Köyü, Fuğla Mevkii, ada 101, parseller 3-5-7-8'de kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır.
2. Enerji Üretim Alanı (Şalt Sahası ve Rüzgar Enerji Santrali) olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
3. Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 16.11.2020 tarihinde onaylanan Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
4. Plan koşulları dışında "3194 Sayılı İmar Kanunu", "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri", "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" Ve "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.



Şekil 11. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.