

**ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
KIZILKEÇİLİ KÖYÜ, ÇINAR TARLA MEVKİİ,
ADA 148, PARSEL 34 İÇİN
TURİZM ALANI AMAÇLI HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



EKİM 2019

..... tarih vesayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanan
Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kızılkeçili Köyü, Çınar Tarla Mevkiinde,
1/5000 Ölçekli Turizm Alanı amaçlı Nazım İmar Planı
EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR. Açıklama Raporu 14 sayfadır.

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kızılkeçili Köyü, Çınar Tarla Mevkii,
Ada 148, Parsel 34 İçin
Turizm 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

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ	3
1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU	3
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	7
2.1. MÜLKİYET DURUMU	7
2.2. KADASTRAL DURUM	8
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	9
3.1. YAPI ANALİZİ	9
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	9
3.3. JEOLJİK DURUMU	9
4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	10
5. MEVCUT İMAR DURUMU	11
5.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI	12
6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	12
7. PLANIN GEREKÇESİ	12
8. PLANLAMA KARARLARI	13
9. PLAN NOTLARI	13

HARİTALAR-ŞEKİLLER	Sayfa No
1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu	3
2. Planlama Alanı - Ege Bölgesi'ndeki Konumu	4
3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü	4
4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu	6
5. Planlama Alanı - Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası	6
6. Planlama Alanı - Tapu	7
7. Planlama Alanı - Harita Plan Örneği	8
8. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (yakın)	9
9. Planlama Alanı - Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.	10
10. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.	11
11. Planlama Alanı - 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri.	12
12. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	14

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 km² 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.



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.

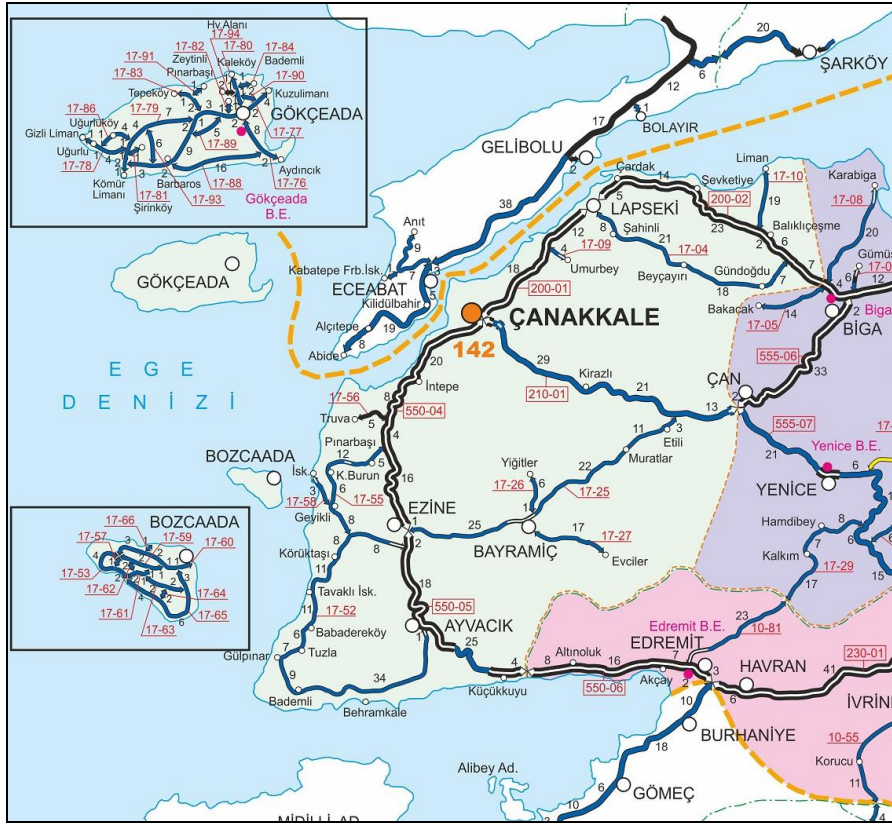
Diğer bir karayolu ise, Marmara Denizi'nin Güney kıyılarını izleyerek Çanakkale'yi Bursa'ya bağlayan devlet karayolu güzergahı üzerinde bulunan 200-01 ve 2002 no'lu karayolu ilin araç trafiği bakımından en yoğun ve geniş yolunu oluşturmaktadır. Çanakkale -Ankara güzergahındaki devlet karayolu Lapseki-Biga-Bandırma-Bursa-İnegöl-Bozüyük-Eskişehir-Sivrihisar-Polatl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

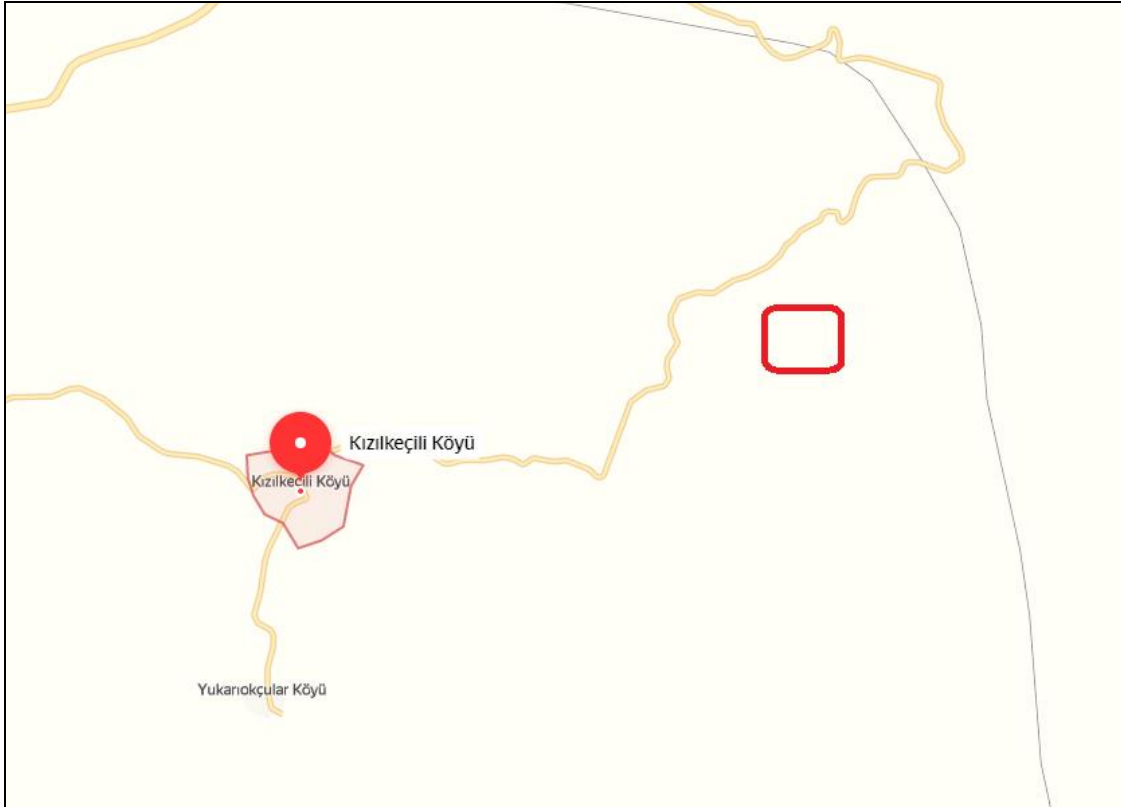
Çanakkale Merkez, Eceabat, Gelibolu, Lâpseki, Ezine-Geyikli Yükyeri, Bozcada, Gökçeada, Çardak ve Kabatepe'de iskeleler bulunmaktadır. Ayrıca Çanakkale Kepez Limanı ile Ezine'de Akçansa Çimento Fabrikasına, Biga'da İçdaş'a ait liman bulunmaktadır.

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; Merkez İlçesinin kuzeydoğusunda ve Kızılkıçili köy yolunun doğusunda konumlanmaktadır. Çanakkale İl merkezine uzaklığı yaklaşık 23 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 Merkez İlçesi, Kızılkeçili Köyü, Çınar Tarla Mevkii, ada 148, parsel 34'te kayıtlı taşınmaz tapuda Mehmet Yusuf ERGÜL adına tescil edilmiştir.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
ÇANAKKALE MERKEZ	KIZILKEÇİLİ	148	34	MEHMET YUSUF ERGÜL	TARLA	14.950,58 m ²



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
İl:	ÇANAKKALE
İlçe:	MERKEZ
Mahalle/Köy:	KIZILKEÇİLİ
Mevki:	ÇINAR TARLA
Ada:	148
Parsel:	34
Yüz Ölçümü:	14.950,58 m ²
Cilt/Sayfa No:	11 - 1047
Niteliği:	TARLA

MALİK BİLGİLERİ	
Adı Soyadı/Baba Adı:	MEHMET YUSUF ERGÜL - MEHMET NİHAT OĞLU
Hissesi:	Tam
Hisseye düşen m ² :	14.950,58

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	
Taşınmaz No:	23346884
Edinme Nedeni:	Satış
İşlem Bedeli:	25.000,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 06/03/2019 - 3787
QR Kodu:	Siciline Uygunluk: Veri Tarihi: 06/03/2019 Gökhan TAS Yetkili Müdür Yardımcısı

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

Şekil 6. Planlama Alanı - Tapu.

2.2. KADASTRAL DURUM:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kızılkeçili Köyü, Çınar Tarla Mevkii, ada 148, parsel 34'te kayıtlı taşınmaz 14.950,58 m² büyüklüğündedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ (EK 2)

İli	: ÇANAKKALE	KADASTRO					Yüzölçümü			
		Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde		Ha	m ²	dm ²	
İlçesi	: MERKEZ	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlük Sıra No			
Mah / Köy	: Kızılkeçili	1047	H17d 08A	148	34			- 1 -	4950	58

4 452 000

4 451 500

005 / 794

000 / 794

34

35

148

76

33

36

5000

Fen Kayıt No : 968

Kesilen Harcın

Tarih : 19.3.2019

No : 7200/3

Kadastro Paftasına Uygundur

Düzenleyen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Teknisyen/Tekniker	Kont.Müh./Memuru	Kadastro Müdürü
Adı ve Soyadı: HALİL GÜLER	Necdet Döğen	YEDİTAHİNOĞLU
Tarih: 19.3.2019	19.3.2019	
İmza/Mühür		

B091TKG0010000.FR_303 Rev.No/Tarih:00/10.06.2010

Şekil 7. Planlama Alanı - Harita Plan Örneği.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

3.1. YAPI ANALİZİ:

Çanakkale İli, Merkez ilçesi, Kızılkıçlı Köyü, Çınar Tarla Mevkii, ada 148, parsel 34’de kayıtlı taşınmaz tapuda “Tarla” olarak nitelendirilmektedir. Taşınmaz üzerinde yapı bulunmamakta olup, çevresinde ise Ağaçlık Alanlar bulunmaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanı – Uydu Görüntüsü Yakın.

3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU:

Planlama alanı Çanakkale Merkez Kızılkıçlı Köyüne ait ITRF 96 formatında 1 adet 1/5000 ölçekli H17-D-08-A pafta nolu halihazır harita 09.09.2019 tarihinde Vali A. İmar ve Kentsel İyileştirme Müdür Vekili Sevil YÜKSEL tarafından onaylanmıştır.

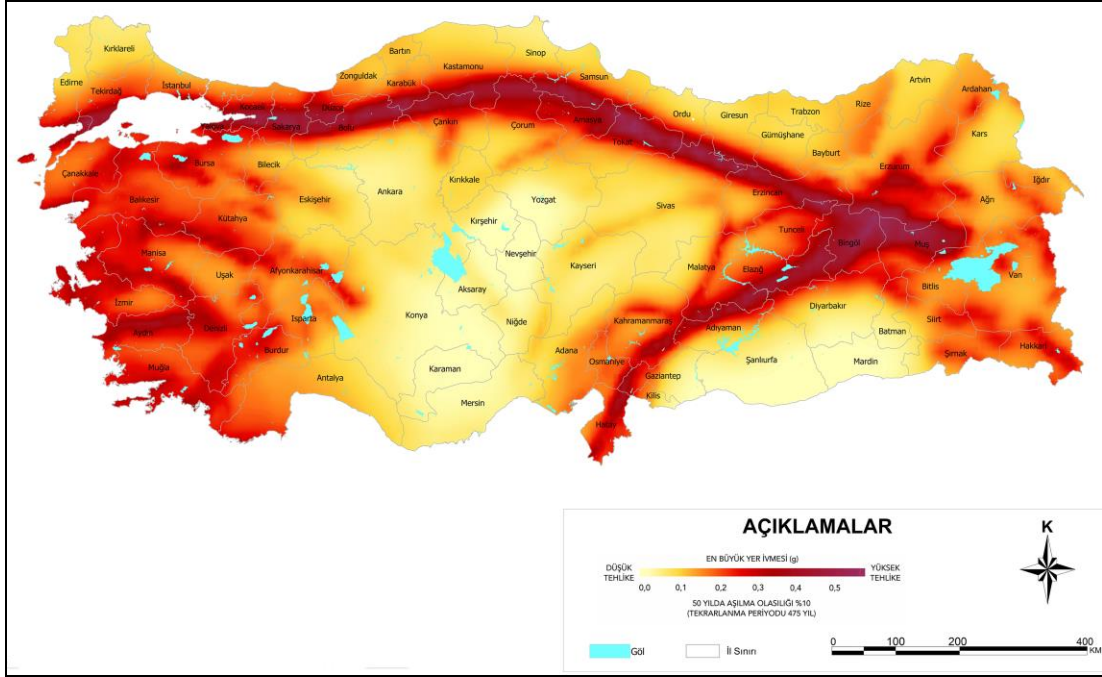
3.3. JEOLJİK DURUMU:

Turizm Alanı yapımına yönelik olarak hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı planlama çalışması esnasında, Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 17.10.2019 tarihinde onaylanan KABASAKAL Müh. Turz. İnş. Tic. ve San. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan “İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu” doğrultusunda **Önlemlenilen Alan 2.1 (Ö.A-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak belirlenen yerleşime uygunluk haritası plan aynen üzerine aktarılmıştır.

4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI:

○ Depremsellik Durumu:

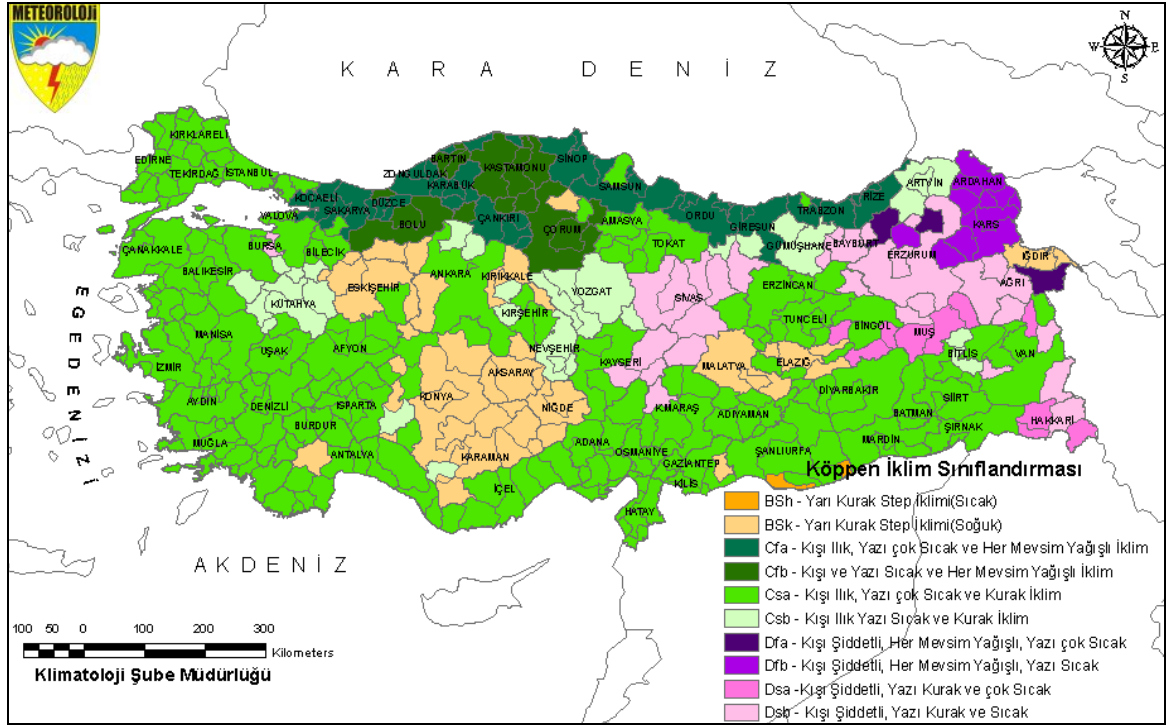
En son 1996 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenmiş, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre;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



Şekil 9. Planlama Alanı – Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.

○ İklim:

İlçe genel olarak bulunduğu yer nedeniyle geçiş iklimi özellikleri gösterir. Genel karakteriyle Akdeniz iklimi özelliklerini yansıtır. Kışları ortalama sıcaklık daha düşüktür. Minimum sıcaklık -4,2 °C ile Şubat ayı, Maksimum sıcaklık +35,8 ile Ağustos ayındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 14,7, ortalama nem oranı ise %72,6'dır. Yıllık egemen rüzgar kuzey rüzgarlarıdır. En çok, poyraz, yıldız, lodos, kible eser. Yaz aylarında yağış miktarı oldukça düşüktür. Yağışların en fazla görüldüğü aylar Aralık, Ocak ve Şubat aylarıdır.



Şekil 10. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.

○ **Bitki Örtüsü:**

Yüzölçümünün büyük bir kısmı ormanlıktır. Kalan diğer alan çayır, mera ve tarıma elverişli arazi ile kaplıdır. Akdeniz iklimine özgü bitki topluluğu makiler, defne, kocayemiş, mersin ve çalılıklardan oluşmuştur. Bu ormanlarda karışık cins ağaç toplulukları bulunur. Kızılcım, karaçam, köknar, meşe, kayın türündeki ağaçlar çoğunluktadır. Kuru tipi ormanlara, Kazdağı dolaylarında rastlanır. İç kısımlarda, bozkır görünümlü, cılız otlu, tahıl üretimine elverişli alanlar ile su boylarında her mevsim yeşil kalabilen çayırılara rastlanır.

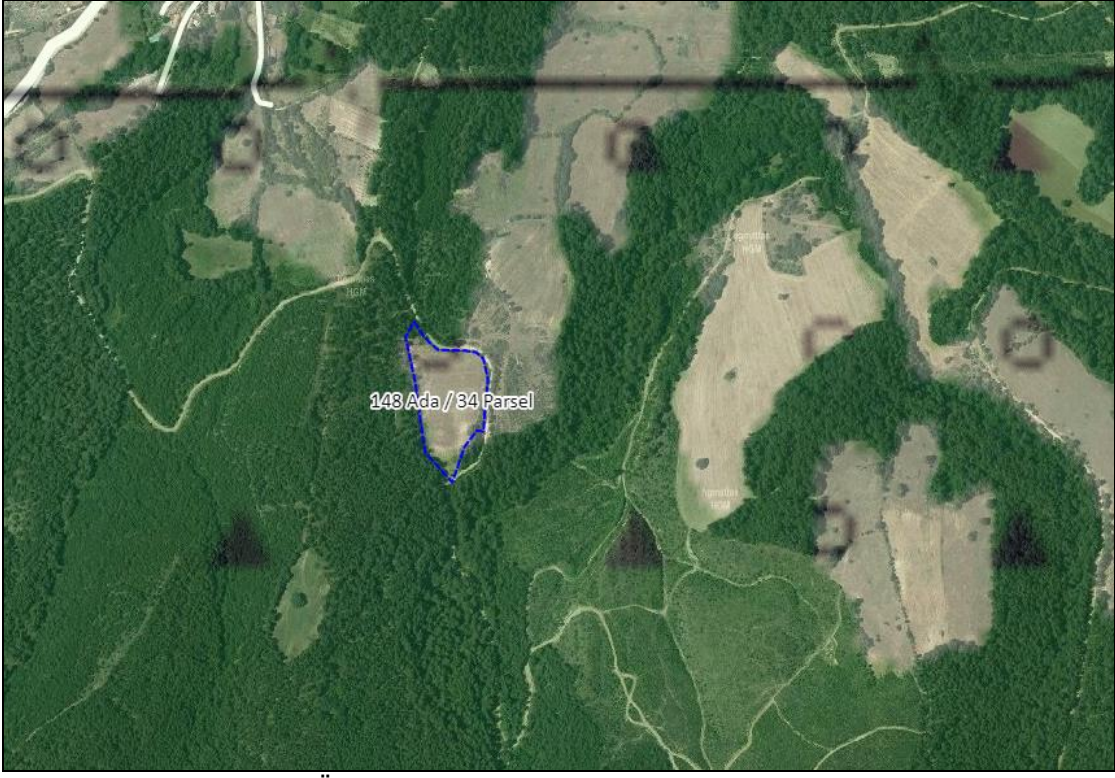
○ **Eş Yükselti ve Eğim Analizi:**

Planlama alanının genel eğim yönü kuzeybatıdan-güneydoğuya ve kuzeyden-güneye doğrudur. Planlama alanı içindeki yüzde eğim değerleri incelendiğinde ortalama eğim oranının % 0-10, % 20-30 ve % 60-70 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 planlıdır.



Şekil 11. 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, Merkez İlçesi, Kızılkeçili Köyü, Çınar Tarla Mevkii, ada 148, parsel 34'de kayıtlı taşınmaz için daha önce onaylanmış bir İmar Planı bulunmamaktadır.

6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

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

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 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı hazırlanmıştır.

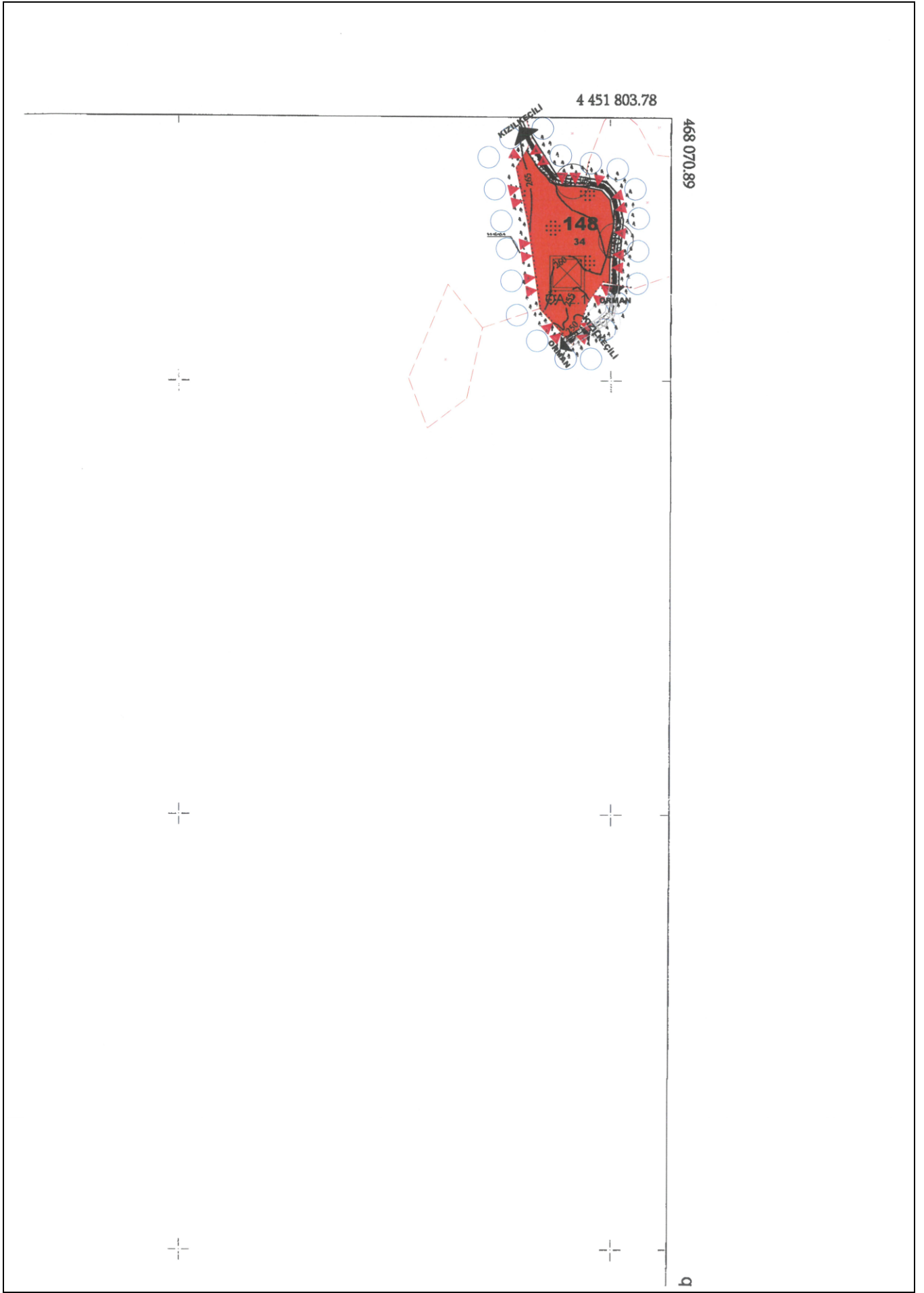
8. PLANLAMA KARARLARI:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazın doğusundan geçerek Kızılkeçili Köyüne ulaşımı sağlayan kadastral yol 10 m genişliğinde Araç Yolu olarak ve tamamı taşınmaz içinden terk yapılacak şekilde planlanmıştır. Ayrıca Orman Yolunun bir kısmı taşınmazımızın güneyinde mülkiyet sınırları içinden geçmesi sebebiyle tamamı taşınmazımızın içinden terk edilecek şekilde 10 m genişliğinde Araç Yolu olarak önerilmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanımız Turizm Alanı olarak önerilmiş olup, Turizm Alanı olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

9. PLAN NOTLARI:

1. Nazım İmar Planı Onama Sınırı Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kızılkeçili Köyü, Çınar Tarla Mevkii, Ada 148, Parsel 34'de kayıtlı taşınmazı kapsamaktadır.
2. Turizm Alanı olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
3. Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 17.10.2019 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 12. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı