

**ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
ULUPINAR KÖYÜ, YELLİCE MEVKİİ,
ADA 108, PARSEL 6 İÇİN
TURİZM ALANI
AMAÇLI HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



KASIM 2020

..... tarih vesayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanan
Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Ulupınar Köyü, Yellice Mevkiinde,
1/5000 Ölçekli Turizm Alanı amaçlı Nazım İmar Planı
EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR. Açıklama Raporu 16 sayfadır.

www.yeditepesehirplanlama.com

Hüsnü Elçin Yıldırım Caddesi Kaya Evleri A Blok Kat:1 Daire:3 Edremit / Balıkesir

T 0266 373 61 36 | F 0266 374 20 88 | E iletisim@yeditepesehirplanlama.com

Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Ulupınar Köyü, Yellice Mevkii,
Ada 108, Parsel 6 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	7
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	12
3.1. YAPI ANALİZİ	12
3.2. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	12
3.3. JEOLOJİK DURUMU	12
4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	12
5. MEVCUT İMAR DURUMU	14
5.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	14
5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI	15
6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	15
7. PLANIN GEREKÇESİ	15
8. PLANLAMA KARARLARI	15
9. PLAN NOTLARI	15

<u>HARİTALAR-ŞEKİLLER</u>	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 - Alım Esası	11
9. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü (yakın)	12
10. Planlama Alanı - Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.	13
11. Planlama Alanı - Köppen'e İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi.	13
12. Planlama Alanı - 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri.	14
13. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	16

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.

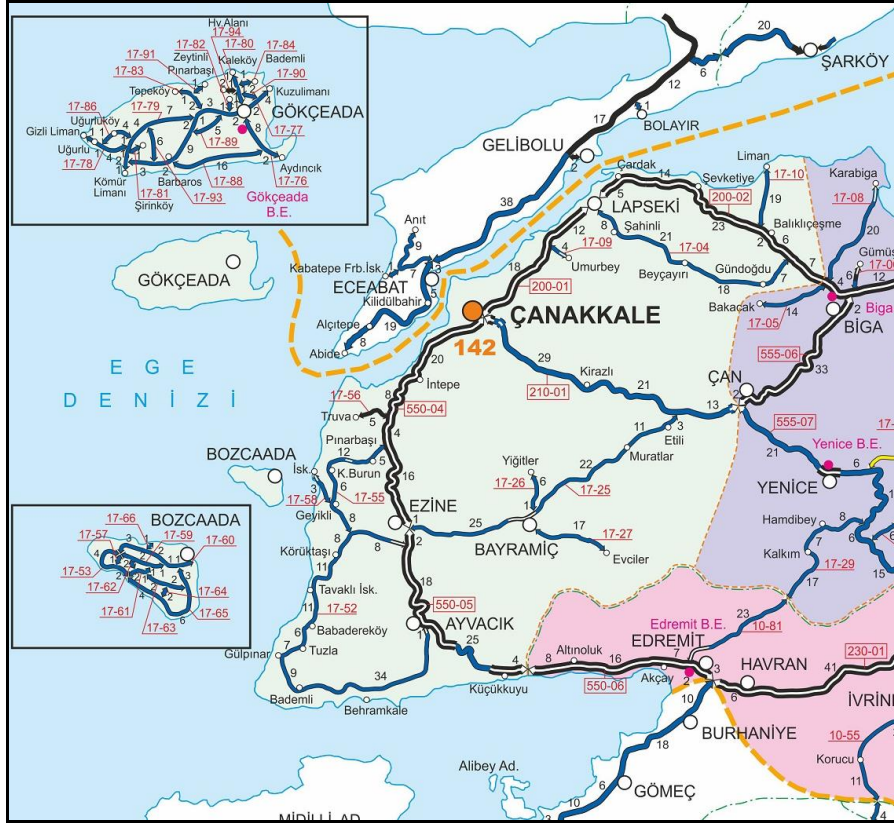
Diğer bir karayolu ise, Marmara Denizi'nin Güney kıyılarını izleyerek Çanakkale'yi Bursa'ya bağlayan devlet karayolu güzergahı üzerinde bulunan 200-01 ve 2002 no'lu karayolu ilin araç trafiği bakımından en yoğun ve geniş yolunu oluşturmaktadır. Çanakkale -Ankara güzergahındaki devlet karayolu Lapseki-Biga-Bandırma-Bursa-İnegöl-Bozüyük-Eskişehir-Sivrihisar-Polatlı 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 güneydoğusunda ve Ulupınar köy yolunun kuzeydoğusunda konumlanmaktadır. Çanakkale İl merkezine uzaklığı yaklaşık 13 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, Merkez İlçesi, Ulupınar Köyü, Yellice Mevkii, ada 108, parsel 6'da kayıtlı taşınmaz tapuda Muharrem ERKEK ve Mehmet ALTIN adına tescil edilmiştir.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
ÇANAKKALE MERKEZ	ULUPINAR	108	6	MUHARREM ERKEK MEHMET ALTIN	TARLA	11.663,42 m ²

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 108/6			
Zemin No	: 106595440	Yüzölçüm	: 11.663,42 m ²			
İl / İlçe	: ÇANAKKALE/MERKEZ	Ana Taş. Nitelik	: Tarla			
Kurum Adı	: Çanakkale TM					
Mahalle / Köy Adı	: ULUPINAR Köyü					
Mevkii	: Yellice					
Çift / Sayfa No	: 1 / 55					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILMAZ SINIRLI VE AYNI HAK TİSİS EDİLEMİZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255		16/04/2007 - 3255	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
491958460	MUHARREM ERKEK - ALI MUZAFFER Oğlu	1/2		5.831,71	3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 23/07/2019 - 11655-(Kesinleşme Tar. 02/05/2019)	--
491958461	MEHMET ALTIN - HOSEYİN Oğlu	1/2		5.831,71	3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 23/07/2019 - 11655-(Kesinleşme Tar. 02/05/2019)	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi	Tarih - Yev.	
Şerh	AMME HACIZI 26/01/2001 411 YEV.(BELEDİYE BAŞKANLIĞININ 26/01/2001 SAYI 52 MEHMET ALTIN HİSSESİ)		26/01/2001 - 411	--		
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.						
				Raporlayan: tk39075 Oğün OTÇU Kaydına Uygundur. 20.01.2020		
Rapor Tarihi : Saati : 20.01.2020 12:07						

Şekil 6. Planlama Alanı - Tapu.

2.2. KADASTRAL DURUM:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Ulupınar Köyü, Yellice Mevkii, ada 108, parsel 6'da kayıtlı taşınmaz 11.663,42 m² büyüklüğündedir.

İli	: ÇANAKKALE	KADASTRO					Yüzölçümü			
		Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde		Ha	m ²	dm ²	
İlçesi	: MERKEZ	Kütük Sayfa No	Pafya No	Ada No	Parsel No	Mevkii				Gömlek Sıra No
Mañ / Köy	: Ulupınar	-	H16c Bc4	108	.6			- 1.	1663	42

TESPİT HARICI

4 441 400

4 441 200

4 556 000

4 556 200

108

5

6

7

YOL

2000

Fen Kayıt No	: 2368
Kesilen Harcin	
Tarih	: 26.12.2019
No	: 701716

Kadastro Paftasına Uygundur

	Düzenleyen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvanı	Teknisyen/Tekniker	Kont.Müh./Memuru	Kadastro Müdürü
Adı ve Soyadı	Halil GÜLER	<i>Öner Beylan</i>	Vedat SAHINOĞLU
Tarih	<i>26.12.2019</i>	<i>26.12.2019</i>	
İmza/Mühür			

8091TKG0010000.FR.303 Rev.No/Tarih:00/10.06.2010

Şekil 7. Planlama Alanı - Harita Plan Örneği.

ÖLÇÜ KROI



Yer veya İlçe	ÇANAKKALE / MERKEZ
Yerleşim Yolu veya Mahalle	ULUPINAR
Harita No	H16-C.15-C.4
Parcel No	108

Ünvanı	Krokiyi Düzenleyen	Tersimati Yapan
Adı Ve Soyadı	Harita Teknikeri	Harita Mühendisi
Tarih	Serpil CAN	Abdullah MALKOÇ
İmzası	15.10.2018	15.10.2018

ADA: 108

Koordine Özet Çizelgesi

İli
İlçesi
Köy
MahalleÇanakkale
Merkez
UlupınarProjeksiyon
Datum
D.O.M.
Dilim GenişliğiUTM
ITRF96(GRS80)
27
3KOPYA VERİSİ SURETİDİR
01.07.2020/494
Vedat SAHİNOĞLU
Mühür

Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
1080001	456281.205	4441462.656	1080002	456266.914	4441448.713
1080003	456255.290	4441443.152	1080004	456244.409	4441440.151
1080005	456200.677	4441432.770	1080006	456195.219	4441507.784
1080007	456194.635	4441501.500	1080008	456192.463	4441497.365
1080009	456190.292	4441556.434	1080010	456189.400	4441559.377
1080011	456187.685	4441492.546	1080012	456186.311	4441427.070
1080013	456183.436	4441520.561	1080014	456182.320	4441490.503
1080015	456182.147	4441528.846	1080016	456178.374	4441564.834
1080017	456167.848	4441572.680	1080018	456166.899	4441413.300
1080019	456162.829	4441584.551	1080020	456160.515	4441489.718
1080021	456159.742	4441586.315	1080022	456153.263	4441497.407
1080023	456149.404	4441506.994	1080024	456139.566	4441523.498
1080025	456136.575	4441389.764	1080026	456132.325	4441569.481
1080027	456125.544	4441563.121	1080028	456125.381	4441542.255
1080029	456122.450	4441403.247	1080030	456118.692	4441552.363
1080031	456116.160	4441472.180	1080032	456112.363	4441413.664
1080033	456107.179	4441481.585	1080034	456104.831	4441526.640
1080035	456095.597	4441499.308	1080036	456093.697	4441358.263
1080037	456091.107	4441431.583	1080038	456084.850	4441513.385
1080039	456079.458	4441373.139	1080040	456076.080	4441444.704
1080041	456072.522	4441448.819	1080042	456069.597	4441381.800
1080043	456054.279	4441397.254	1080044	456053.487	4441329.806
1080045	456046.461	4441472.520	1080046	456039.364	4441482.858
1080047	456036.364	4441314.390	1080048	456032.988	4441413.181
1080049	456022.461	4441421.393	1080050	455985.713	4441262.124
1080051	455974.535	4441274.011	1080052	455972.029	4441249.535
1080053	455961.820	4441359.582	1080054	455959.950	4441287.474
1080055	455955.791	4441233.228	1080056	455942.966	4441302.809
1080057	455936.889	4441213.679	1080058	455936.354	4441249.061
1080059	455930.789	4441313.936	1080060	455925.650	4441259.462
1080061	455924.287	4441200.680	1080062	455908.612	4441184.562
1080063	455906.742	4441274.727	1080064	455906.550	4441214.374
1080065	455892.782	4441170.871	1080066	455892.257	4441224.935
1080067	455884.155	4441232.240	1080068	455877.718	4441158.217
1080069	455873.929	4441301.490	1080070	455869.998	4441241.170
1080071	455864.573	4441173.157	1080072	455863.577	4441144.563
1080073	455859.475	4441247.135	1080074	455855.698	4441132.340
1080075	455853.252	4441182.522	1080076	455850.391	4441183.976
1080077	455850.278	4441121.655	1080078	455848.818	4441258.125
1080079	455848.703	4441119.093	1080080	455848.375	4441281.511
1080081	455844.885	4441275.225	1080082	455844.721	4441108.393
1080083	455844.492	4441265.785	1080084	455844.090	4441270.811
1080085	455840.394	4441097.983	1080086	455834.170	4441086.954
1080087	455833.931	4441130.372	1080088	455824.655	4441137.605
1080089	455823.626	4441076.651	1080090	455821.334	4441141.810
1080091	455818.143	4441127.650	1080092	455812.247	4441128.539
1080093	455811.189	4441126.994	1080094	455799.825	4441103.620

ADA: 108

Koordine Özet Çizelgesi

İli Çanakkale
İlçesi Merkez
Köy Ulupınar
Mahalle

Projeksiyon UTM
Datum ITRF96(GRS80)
D.O.M. 27
Dilim Geniřliđi 3

Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
1080095	455782.891	4441049.677	1080096	455776.453	4441147.984
1080097	455776.442	4441113.267	1080098	455768.809	4441144.286
1080099	455760.220	4441034.534	1080100	455757.193	4441128.202
1080101	455747.472	4441022.718	1080102	455745.106	4441144.063
1080103	455732.683	4441007.540	1080104	455729.120	4441117.496
1080105	455724.751	4440990.624	1080106	455715.936	4440974.712
1080107	455711.335	4441093.026	1080108	455707.331	4440962.245
1080109	455697.189	4440950.803	1080110	455687.918	4441061.305
1080111	455683.976	4440940.866	1080112	455673.571	4441038.160
1080113	455662.930	4441015.191	1080114	455655.168	4440982.253
1080115	455654.851	4440973.032	1080116	455649.499	4440923.512
1080117	455625.217	4440911.069	1080118	455608.805	4440900.260
1080119	455601.177	4440909.554	1080120	455597.567	4440889.503
1080121	455593.104	4440921.087	1080122	455588.466	4440878.625
1080123	455586.540	4440877.207	1080124	455575.669	4440869.202
1080125	455568.423	4440913.937	1080126	455564.627	4440867.215
1080127	455553.907	4440866.646	1080128	455549.906	4440909.522
1080129	455541.506	4440870.985	1080130	455540.776	4440905.277
1080131	455535.784	4440899.290			

Harita Mühendisi
Abdullah MALKOÇ

Kadastro Teknisyeni
Mehmet KÖKSAL

Kontrol Mühendisi
E.Ersan ROÇKAR

1:2500 VERİSİ SURETİDİR

29.10.2020
Yedat ŞAHİNOĞLU
Kadastro Müdürü

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

3.1. YAPI ANALİZİ:

Çanakkale İli, Merkez ilçesi, Ulupınar Köyü, Yellice Mevkii, ada 108, parsel 6'da 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 Merkez Ulupınar Köyüne ait ITRF 96 formatında 1 adet 1/5000 ölçekli H16-C-15-C pafta nolu halihazır harita 06.07.2020 tarihinde Vali A. İmar ve Kentsel İyileştirme Müdür Vekili Özgür BAŞAR tarafından onaylanmıştır.

3.3. JEOLJİK DURUMU:

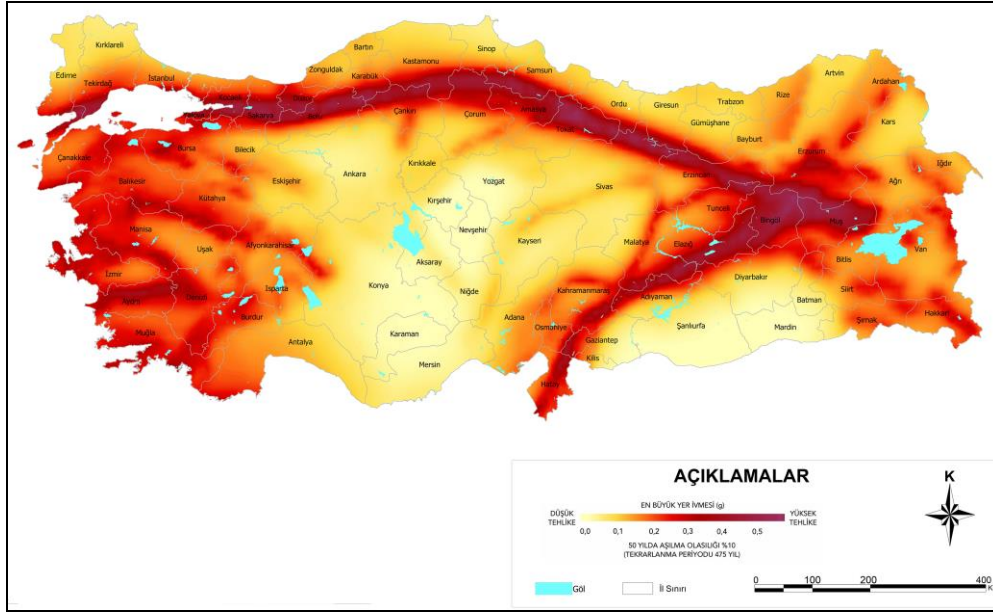
Turizm Alanı yapımına yönelik olarak hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı planlama çalışması esnasında, Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu" doğrultusunda **Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu 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

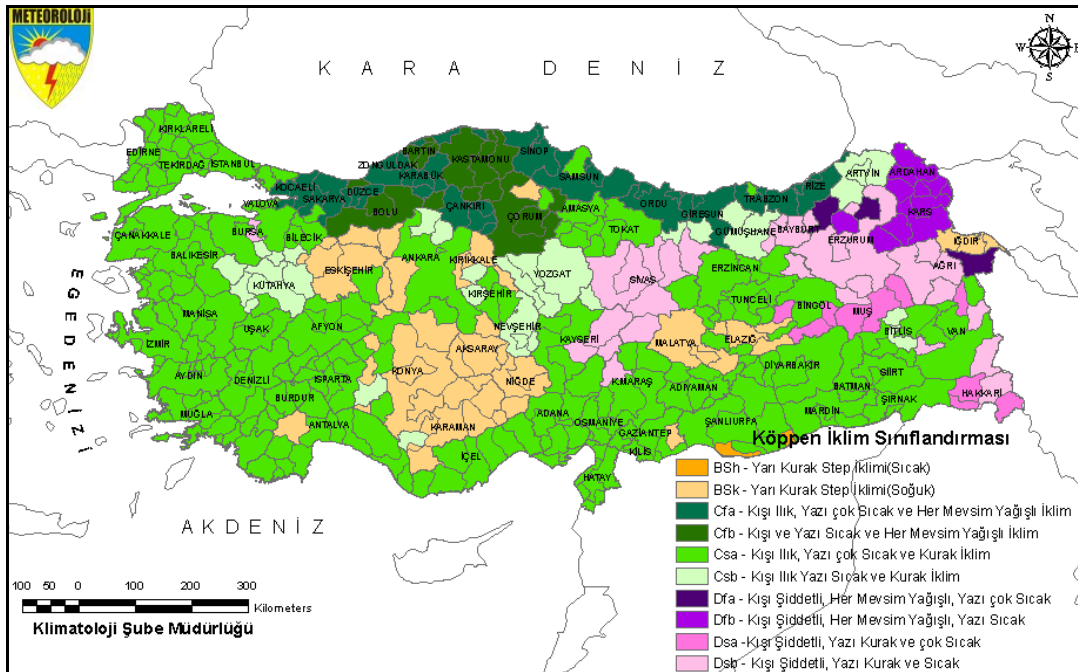
Haritasına göre; proje yeri ve proje alanının da içinde bulunduğu Çanakkale İli, Merkez İlçesi I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 10. 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 11. 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. Kızılçam, 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 doğrudur. Planlama alanı içindeki yüzde eğim değerleri incelendiğinde ortalama eğim oranının % 10-20 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" ve "Orman Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 12. 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, Ulupınar Köyü, Yellice Mevkii, ada 108, parsel 6'da 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 İmar Planı hazırlanmıştır.

8. PLANLAMA KARARLARI:

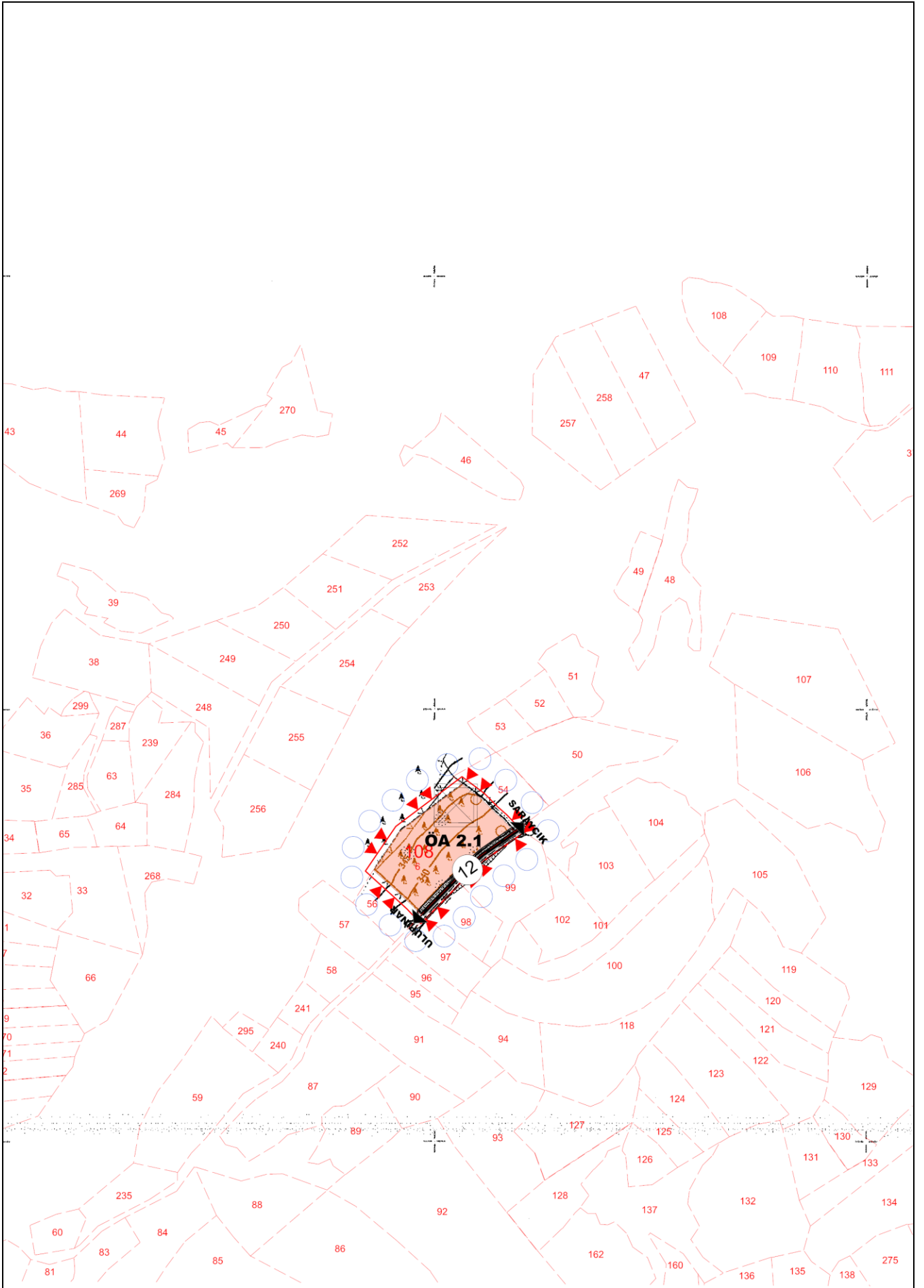
Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazın güneyinden geçerek Ulupınar Köyüne ulaşımı sağlayan kadastral yol 12 m genişliğinde Araç Yolu olarak ve tamamı taşınmaz içinden terk yapılacak şekilde planlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında taşınmaz Turizm Alanı olarak belirlenmiştir. Turizm 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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 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, Ulupınar Köyü, Yellice Mevkii, Ada 108, Parsel 6'da 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 Müdürlüğünce 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 13. Planlama Alanı - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.