



**ÇANAKKALE AYVACIK TUZLA TERMAL TURİZM MERKEZİ
ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ, YUKARIKÖY KÖYÜ
131 ADA 61 VE 62 PARSELLERDE
“AFAD TOPLU KONUT PROJESİ” AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

*Hüseyin UZUN
Şehir Plancısı*

2019

T.C
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Yatırım Ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

ÇANAKKALE AYVACIK TUZLA TERMAL TURİZM MERKEZİ
ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ, YUKARIKÖY KÖYÜ
131 ADA 61 VE 62 PARSELLERDE “AFAD TOPLU KONUT PROJESİ” AMAÇLI
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN GENEL TANIMI.....	3
1.1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	3
1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar.....	5
1.3. Coğrafi, Sosyal-Ekonomik, Demografik Yapı.....	6
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR/PLAN NOTLARI	7
2.1. 1/100.000 Ölçekli Çanakkale İli Turizm Merkezleri Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri	7
2.2. 1/25.000 Ölçekli Çanakkale Ayvacı Tuzla Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı	8
Değişikliği	8
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	9
4. MÜLKİYET YAPISI.....	10
5. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	15
6. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	15
7. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	17
7.1. Genel Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Durumu.....	17
7.2. Akarsular, Taşkın Alanlar, Yeraltı ve Yüzeysel Su Kaynakları	17
7.3. Tarım Alanları, Tarımsal Arazi Kullanımı	17
7.4. Afet Verileri ve Afete Maruz Alanlar	17
7.5. Özel Kanunlarla Belirlenmiş Alanlar	17
7.6. Orman Alanları	17
7.7. Teknik Altyapı	17
7.8. Arazi Kullanımı	18
8. PLAN TEKLİFİ.....	18
8.1. Amaç, Gerekçe, Yasal Dayanak	18
8.2. Plan Kararları.....	18
8.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği	20
8.4. Alan Kullanım Dağılımı	21
9. PLAN NOTLARI.....	22

GÖRSELLER

Görsel 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	3
Görsel 2: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü.....	4
Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü.....	4
Görsel 4: Çanakkale İlçe Haritası	5
Görsel 5: Planlama alanına ait yetki alanlarını gösterir analiz paftası	6
Görsel 6: Planlama alanının 1/100.000 ölçekli Çanakkale Turizm Merkezleri Çevre Düzeni Planındaki Konumu	8
Görsel 7: Planlama alanına ait 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	9
Görsel 8: 131 ada 61 parsel Tapu Örneği	11
Görsel 9: Ayvacı Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü 06.07.2018 tarih 733 sayılı Muvafakat yazısı (61 parsel).....	12
Görsel 10: 131 ada 62 parsel Tapu Örneği	13
Görsel 11: Ayvacı Kaymakamlığı Millî Emlak Şefliği, 06.02.2019 tarih 3635 sayılı Muvafakat Yazısı (62 parsel).....	14
Görsel 12: İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası.....	16

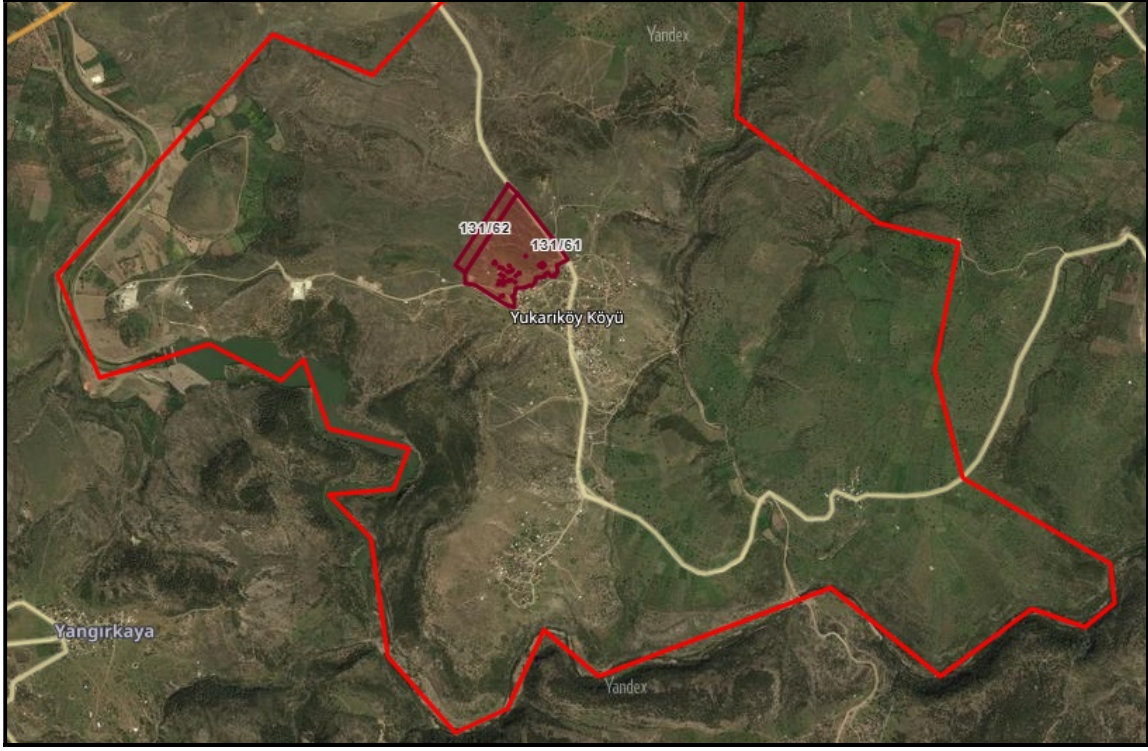
1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN GENEL TANIMI

1.1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

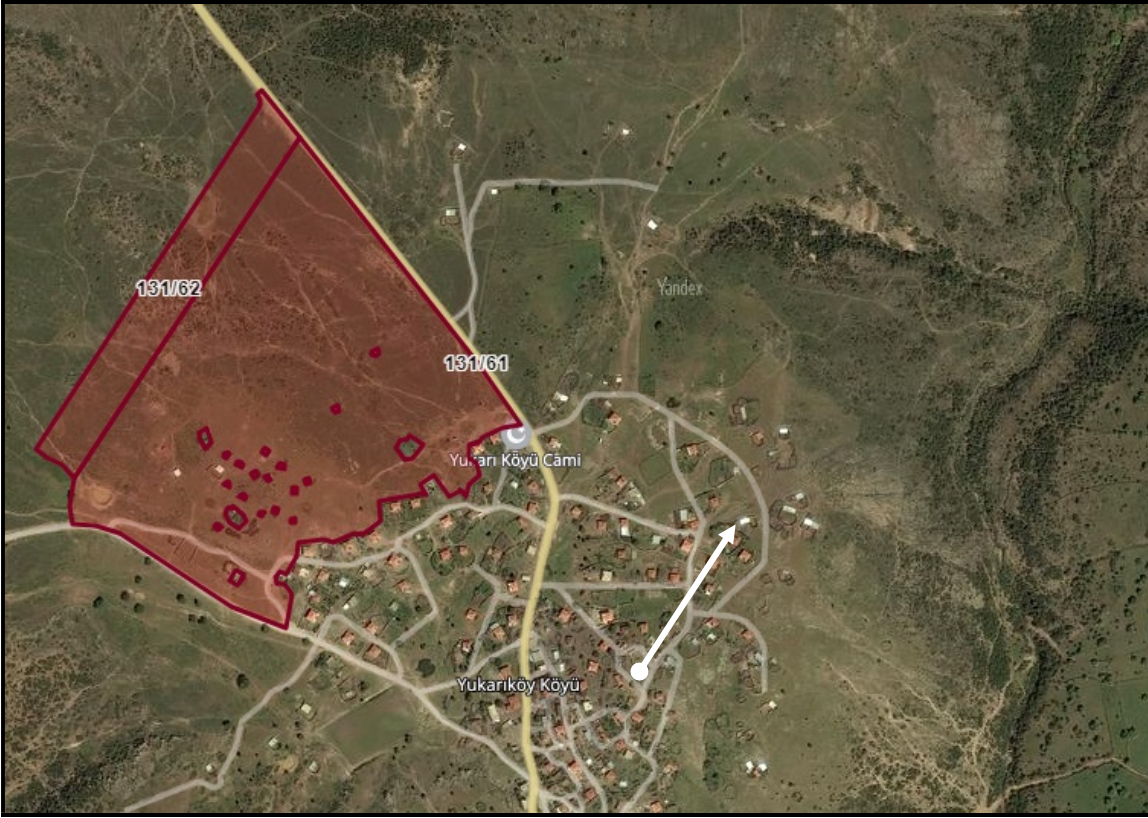
Planlama alanı Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Yukarıköy köyü kadasto sahası dahilinde, Yukarıköy köy yerleşik alanının kuzeybatısında yer almaktadır. Yukarıköy köyü Ayvacık ilçe merkezine yaklaşık 21 km, Çanakkale il merkezine ise yaklaşık 70 km uzaklıktadır.



Görsel 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü



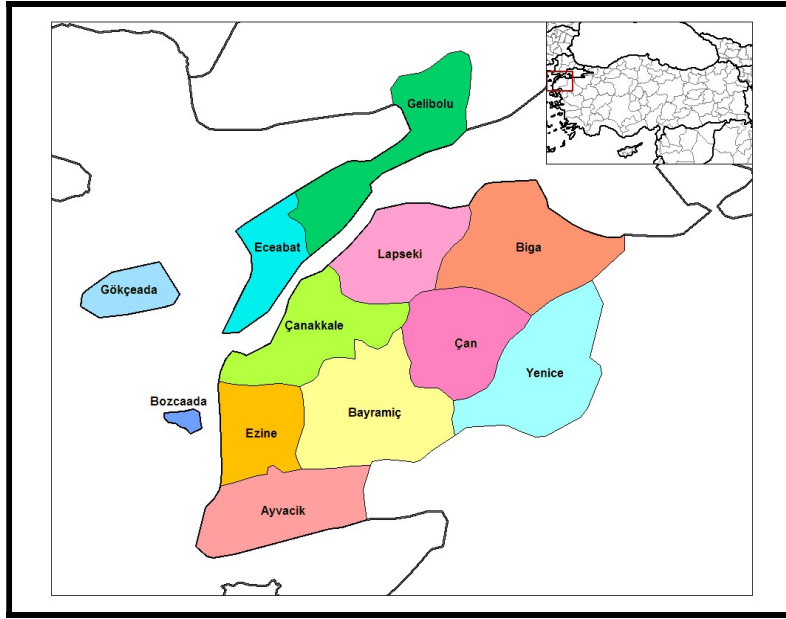
Görsel 3: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

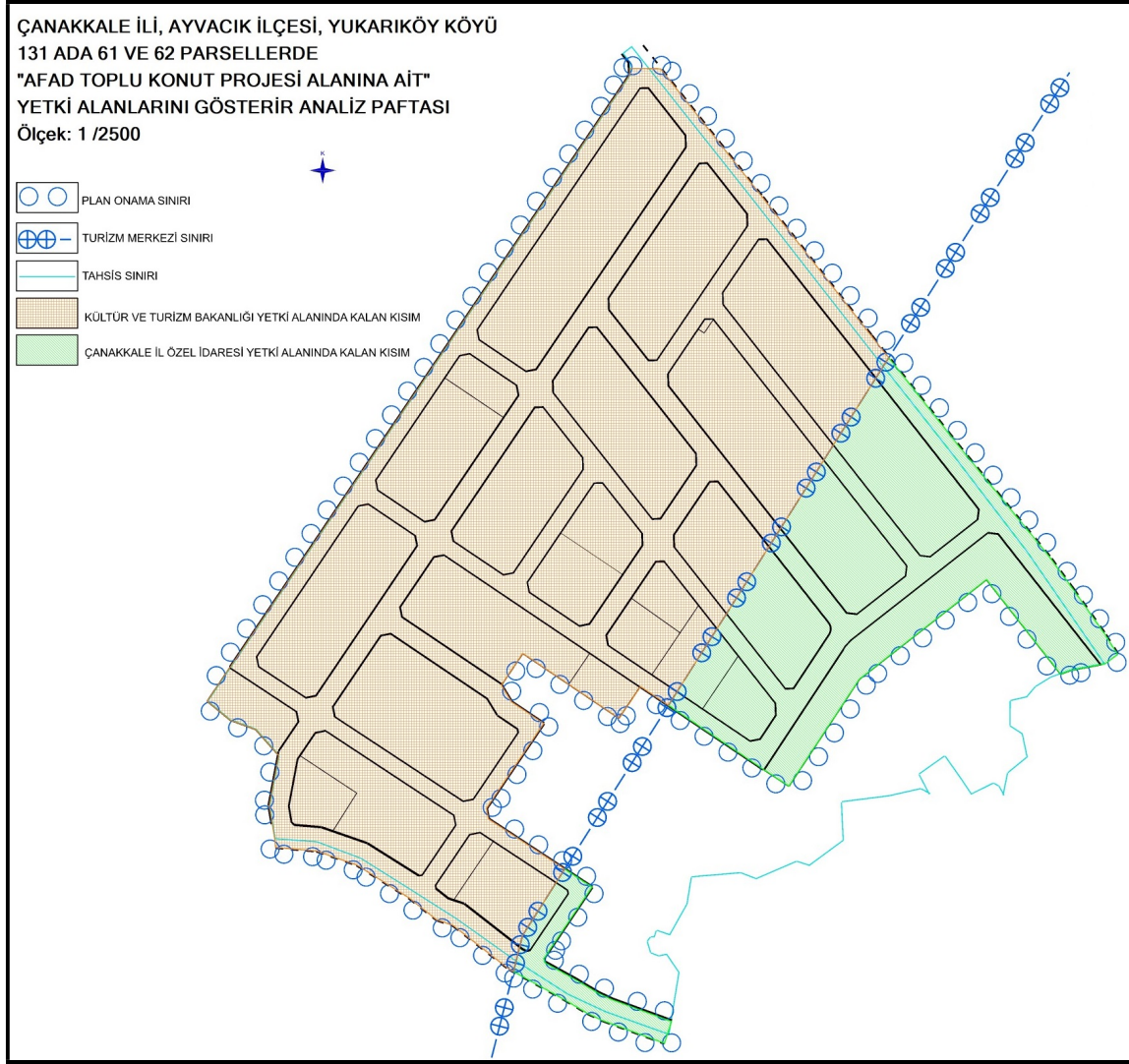
Çanakkale ili; Lâpseki, Biga, Merkez ilçe, Ezine, Yenice, Bayramiç, Gelibolu, Eceabat, Bozcaada, Gökçeada, Çan ve Ayvacık olmak üzere 12 ilçeye bölünmüştür. Ayvacık ilçe sınırları dahilinde 2012 yılı verilerine göre ilçeye bağlı 64 adet köy bulunmaktadır ve planlama alanının içinde bulunduğu Yukarıköy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

Planlama alanını oluşturan 131 ada 62 parselin tamamı; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca 16.12.2016 tarih ve 26378 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çanakkale-Ayvacık Tuzla Termal Turizm Merkezi sınırları dahilindedir. 131 ada 61 parselin bir kısmı Çanakkale-Ayvacık Tuzla Termal Turizm Merkezi sınırı dahilinde, bir kısmı da söz konusu Turizm Merkezi sınırı dışında kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının; 131 ada 62 parselin tamamı ile 61 parselin Çanakkale-Ayvacık Tuzla Termal Turizm Merkezi sınırı dahilinde kalan kısmı Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın, 61 parselin Turizm Merkezi haricinde kalan kısmı ise Çanakkale İl Özel İdaresinin onayına sunulacaktır.



Görsel 4:Çanakkale İlçe Haritası



Görsel 5: Planlama alanına ait yetki alanlarını gösterir analiz paftası

1.3. Coğrafi, Sosyal-Ekonomik, Demografik Yapı

Ayvacık ilçesi 83 km'lik sahil şeridiyle Çanakkale'nin en uzun sahil kesimlerinden birine sahiptir. Yüzölçümü 874 km² olan ilçenin %52'si ormanlıktır. Denizden yüksekliği 270 metredir. İlçenin ovaları Tuzla, Kösedere ve Babakale ovalarıdır. Dağları, denize paralel olarak uzandığından, sahil şeridinde koylar birbirini izlemektedir. Son yıllarda yoğun ilgi gören bu koylar, turizm için cazibe merkezidir.

Ayvacık ilçesinin Edremit Körfezi'ne bakan güney kıyısı Akdeniz ikliminin etkisini gösterirken, iç kısımlar Marmara ikliminin etkisindedir. Yerli ve yabancı turistlerin her zaman ilgisini çeken Assos antik kenti, Gülpınar Apollon Kutsal Alanı; son yıllarda büyük kentlerden gelenlerin yerleştiği Behramkale, Adatepe, Yeşilyurt gibi köyler, Osmanlı'nın ilk dönem mimari yapılarını barındıran Tuzla, Babakale köyleri, Anadolu'nun aynı zamanda Asya kıtasının en uç noktası olan Bababurnu gibi özel yöreler Ayvacık ilçesini özel kılmaktadır. Turizmin yanı sıra zeytincilik ve zeytinyağı üretimi, halı dokumacılığı, peynir ve hayvancılık önemli gelir kaynakları arasındadır. Yöre halkı, oldukça zengin bir kültür yapısına sahiptir.

Ayvacık ilçesi; 2017 yılı verilerine göre 32.136 kişilik nüfusa sahiptir. Bu nüfusun, 16.063 kişilik bölümünü erkek nüfusu, 16.073 kişilik bölümünü ise kadın nüfusu oluşturmaktadır.

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR/PLAN NOTLARI

2.1. 1/100.000 Ölçekli Çanakkale İli Turizm Merkezleri Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri

Planlama alanını oluşturan 131 ada 62 parselin tamamı ile 61 parselin Çanakkale Ayvacık Tuzla Termal Turizm Merkezi içinde kalan kısmı; Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 19.02.2016 Tarihinde onaylanan “Çanakkale İli, Turizm Merkezleri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; **“Tarım Alanı”** kullanımında kalmaktadır.

Çanakkale İli, Turizm Merkezleri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin;

6.5.Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar başlığı altında;

6.5.1.Tarım Alanları: *Bu Gösterim Altında Yer Alan 5403 Sayılı Kanun Kapsamındaki Tarım Arazileri İle Fiilen Sulanan Veya Sulama Projeleri İlgili Kuruluşlar Tarafından Hazırlanmış Ve Yatırım Programına Alınmış/Alınacak Tarım Arazilerinin Tarımsal Üretim Amaçlı Korunması Esastır.*

Bu Alanlarda Yapılacak İfraz İşlemlerinde 5403 Sayılı Kanun Ve Bu Kanuna Dayanılarak Çıkarılmış Yönetmelik Hükümleri Uyarınca İşlem Yapılacaktır.

Bu Planda Tarım Alanları Gösterimi Altında Yer Alan 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu Ve İlgili Yönetmeliği Kapsamındaki Tarım Arazilerinin Sınıflaması İlgili Kurum Ve Kuruluşlarca Yapılacaktır.

Tarım Alanlarında Yapılacak Tarımsal Amaçlı Yapılar İçin 3194 Sayılı İmar Kanunu Plansız Alanlar Yönetmeliğinin 6. Bölümünde Belirtilen Esaslara Uyulur. Tarımsal Amaçlı Yapılar Kullanım Amacı Dışında Kullanılamaz Ve Dönüştürülemez.

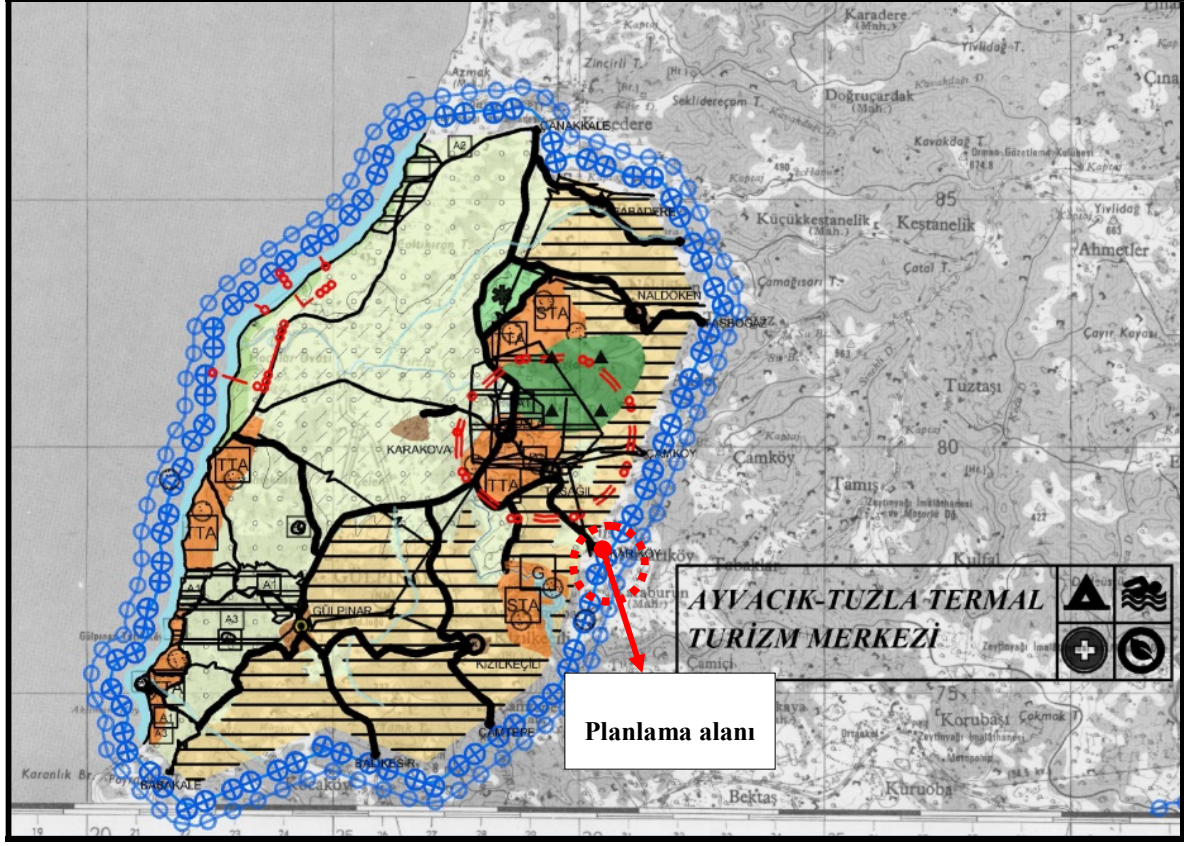
Tarım Alanlarında Yer Alacak Entegre Nitelikte Olmayan Tesislere İlişkin Olarak 5403 Sayılı Kanun Uyarınca İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü Görüşü Alınarak Uygulama Yapılması Gereklemektedir. Entegre Tesis Niteliğindeki Tarımsal Amaçlı Yapılara İlişkin Olarak Yine 5403 Sayılı Kanun Uyarınca İlgili Kurum Görüşleri Alınmak Suretiyle Alt Ölçekli İmar Planları Hazırlanarak Kültür Ve Turizm Bakanlığınca Onaylanmadan Uygulamaya Geçilemez.

5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununun Geçici 1. Ve Geçici 4. Maddeleri Kapsamında Tarım Dışı Amaçla Kullanıma Açılmış Alanlarda Ve Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı Veya Gıda Tarım Ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün Söz Konusu Kanun Kapsamında Görüş Veremediği, 5403 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Alanlarda Marjinal Tarım Arazisi Olarak İşlem Tesis Edilir.

Tarımsal Amaçlı Faaliyetin Gerektirdiği (Hayvancılık, Seracılık Gibi.) Çiftçinin Barınabileceği Yapılar Ve Müştemilatları Dışında Tarım Alanlarında Barınma Amaçlı Yapılara İzin Verilmez.

Genel Hükümler Başlığı altında yer alan 5.19 maddesinde ise;

5.19. Alt Ölçekli Planlarda 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun Ve İlgili Yönetmelikleri Uyarınca Afet Sonrasında Kullanılacak Alanlar “Afet İskan Alanı” Olarak Ayrılacaktır. İfadeleri yer almaktadır.

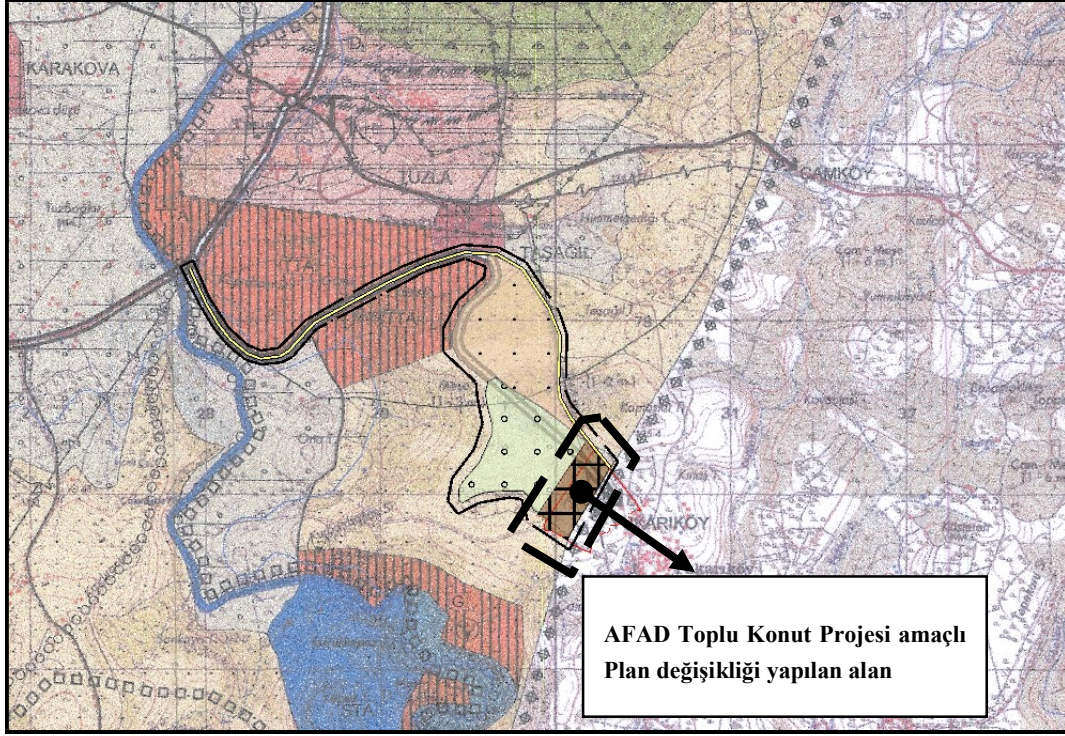


Görsel 6: Planlama alanının 1/100.000 ölçekli Çanakkale Turizm Merkezleri Çevre Düzeni Planındaki Konumu

2.2. 1/25.000 Ölçekli Çanakkale Ayvacık Tuzla Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı Değişikliği

131 ada 61 ve 62 parsellerden oluşan planlama alanının Çanakkale Ayvacık Tuzla Termal Turizm Merkezi sınırı dahilinde kalan kısmında 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 07.07.2011 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli Çanakkale Ayvacık Tuzla Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planında söz konusu alan kısmen **Doğal Karakteri Korunacak Alan**, kısmen **Tarımsal Niteliği Korunacak Alan** kullanımında kalmakta olup yapılan plan değişikliği ile **Kırsal Yerleşme Alanı** olarak tanımlanmıştır.



Görsel 7: Planlama alanına ait 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Yukarıköy köyü 131 ada 61 ve 62 parsellerde “AFAD Toplu Konut Projesi” amaçlı 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas olmak üzere;

- Çanakkale Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 482118 sayılı yazıları ile;
- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 10.10.2017 tarih 208239 sayılı yazıları ile;
- Çanakkale Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 19.10.2017 tarih 4618 sayılı ve 25.07.2018 tarih 625521 sayılı yazıları ile;
- Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 02.10.2017 tarih 7090 sayılı ve 10892 sayılı yazıları ile;
- Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 15.08.2017 tarihli 2212 sayılı ve 642065 sayılı yazıları ile
- DSİ 25. Bölge Müdürlüğü'nün 14.09.2017 tarih 624222 sayılı ve 19.07.2018 tarih 509339 sayılı yazıları ile;
- Çanakkale İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 14.08.2017 tarih 10672 sayılı ve 21.07.2018 tarih 10588 sayılı yazıları ile
- Ayvacık Orman İşletme Müdürlüğü'nün 14.08.2017 tarih 1721748 sayılı ve 08.08.2018 tarih 1705666 sayılı yazıları ile;

- UEDAŞ Çanakkale İşletme Müdürlüğü'nün 16.05.2019 tarih 15842 sayılı yazıları ile;
- BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığının 18.08.2017 tarih 1722440/34760 sayılı ve 1914188 sayılı yazıları ile
- Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 31.10.2017 tarih 360432 sayılı ve 09.08.2018 tarih 300362 sayılı yazıları ile;
- Çanakkale Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 09.07.2018 tarih 13004986 sayılı ve 19.07.2018 tarih 13538386 sayılı yazıları ile;
- Çanakkale Valiliği, İl Müftülüğü'nün 15.11.2018 tarih 2479 sayılı yazıları ile;
- Ayvacık İlçe Müftülüğünün 14.11.2018 tarih 374 sayılı yazıları ile;
- Çanakkale Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 24.05.2019 tarih ve E.3123 sayılı yazıları ile Olumlu görüşler alınmıştır.

Söz konusu kurum görüşleri, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda detaylı şekilde ifade edilmiştir.

4. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanını oluşturan 131 ada 61 ve 62 parseller Maliye Hazinesi adına tescillidir. Söz konusu parsellerde afet konutları amaçlı imar planı yapılabilmesi amacıyla; **61 parsel için Ayvacık Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü'nün 06.07.2018 tarih 733 sayılı yazısı** ile, **62 parsel için de Ayvacık Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliğinin 06.02.2019 tarih 3635 sayılı yazısı** ile **Muvafakat** verilmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

İli ÇANAKKALE		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi AYVACIK						
Mahallesi		TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
Köyü YUKARIKÖY						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0.00		İ16D 9C	31	61	ha	m ²
						155,300,00 m ²
Köy Yerleşim Alanı						
Niteliği						
Planındadır						
Sınırı						
Zemin Sistem No : 97221659						
İhtisas (TSM) İşleminde.						
Edinme Sebabı						
MALİYE HAZINESİ						
Tarihi						
Sahibi						
GAYRİMENKULÜN						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Glittisi
Cilt No.	6320	15	453		25/09/2017	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Niteliyetin değiştirilmesi hususunda gerekli işlemler tapu kütüphanesine bildirilmelidir.</p> <p>** Tebliğat Kanununa Hükümleri çerçevede her ne şekilde olursa olsun Tapu Sicil Hükümlerine bina olunmalıdır.</p>						
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.		Stok No		129

Görsel 8: 131 ada 61 parsel Tapu Örneği

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

T.C.
AYVACIK KAYMAKAMLIĞI
Malmüdürlüğü

Sayı : 62964686-300-733
Konu : Muvafakat Verilmesi

06/07/2018

ÇANAKKALE VALİLİĞİ
(İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü)

İlgi : 06/07/2018 tarih ve 105560 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; 06/02/2017 tarihinde meydana gelen deprem afeti sonrasında 7269 Sayılı Kanun kapsamında hak sahibi kabul edilen afetzedelerin kalıcı konutlarının yapılabilmesi için İlçemiz Yukarıköyde bulunan 131 ada 61 parsel, Gülpınar Köyünde bulunan 162 ada 1 parsel ve 159 ada 3 parsel, Koyunevi Köyünde bulunan 101 ada 7 parsel, Paşaköyde bulunan 208 ada 1 parsel ve Tamış Köyünde bulunan 145 ada 5 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde yapılacak olan imar planı, imar uygulaması ve cins değişikliği işlemleri için muvafakat verilmesi istenilmektedir.

İlçemizde muhtelif köylerinde bulunan söz konusu taşınmazlarla ilgili belirtilen imar çalışmalarının yapılmasında Kaymakamlığımızca (Malmüdürlüğü) herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

(e-İmzalıdır)
Cevat ÇELİK
Kaymakam

27527
İl Afet ve Acil Durum Müd.
19.07.2018
V.H.K.

Bu belge 5070 sayılı elektronik
imza kanununa göre güvenli
elektronik imza ile imzalanmıştır.

06.07.2018

Ayhan AVCU
V.H.K.

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://evrakdogrulama.muhasebat.gov.tr> adresine girerek (gsA9i3-fRDVC8-1HebXc-bXinUMu-5rfvTC1e) kodunu yazınız.

Ayvacık Hükümet Konağı 2. Kat Malmüdürlüğü Ayvacık / Çanakkale
Telefon: (286)712 10 69 Faks: (286)712 10 23
e-posta: Elektronik Ağ: <https://www.milliemlak.gov.tr>

Bilgi için: Ayhan AVCU
Veri Haz.kont.İşlet.
Telefon:





Görsel 9: Ayvacık Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü 06.07.2018 tarih 733 sayılı Muvafakat yazısı (61 parsel)

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

İli		ÇANAKKALE				Fotoğraf		
İlçesi		AYVACIK						
Mahallesi								
Köyü		YUKARIKÖY						
Sokağı								
Mevkii		Köy Kenarı						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00			131	62	ha	m ²	dm ²	
Niteliği		HAM TOPRAK						
Sınırı		Planındadır						
Edinme Sebebi		Zemin Sistem No : 104269094 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Sahibi		YUKARIKÖY Köyü 131 Ada 60 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.						
Maliye Hazinesi		Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		602	15	1454		01/02/2019	Cilt No.	
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih
<p>NOT : * Mülklerin gayri ayni haklar ile satış için tapu siciline müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>								
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 129		

Görsel 10: 131 ada 62 parsel Tapu Örneği

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

	<p>T.C. AYVACIK KAYMAKAMLIĞI Milli Emlak Şefliği</p>	
Sayı : 62964686-000-E.3635		06.02.2019
Konu : İmar Planları Muvafakatname		
<p>ÇANAKKALE VALİLİĞİNE (İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü)</p>		
İlgi : 05.02.2019 tarih ve 20425 sayılı yazınız.		
<p>İlgi yazınızda; 06.02.2017 tarihinde meydana gelen deprem afeti sonrasında 7269 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi kabul edilen afetzedelerin kalıcı konutlarının yapılabilmesi için İlçemiz Yukarıköy Köyü 131 ada 62 parsel numaralı taşınmazın yeni yerleşim alanı olarak belirlendiği ve hazırlanan protokollerin Başkanlığımızca onaylandığı, söz konusu taşınmaz üzerinde imar planı, imar uygulaması ve cins değişikliği işlemlerinin yapılabilmesi için muvafakat verilmesi istenilmektedir.</p>		
<p>Mülkiyeti Hazineye ait olan söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak; 7269 sayılı Kanun kapsamında Afet Konutları yapılmak üzere imar planı, imar uygulaması ve cins değişikliği işlemlerinin yapılmasında Kaymakamlığımızca (Milli Emlak Şefliği) herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.</p>		
Bilgilerinize arz ederim.		
<p> e-İmzalıdır Cevat ÇELİK Kaymakam</p>		
<p>Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. 06.02.2019 Ayhan AVCU V.H.K.İ. </p>		
<p>Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.</p>		
<p>Bilgi için: A.AVCU VERİ HAZ.KONT.İŞLET. Telefon No:(286) 712 10 69</p>		

Görsel 11: Ayvacık Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği, 06.02.2019 tarih 3635 sayılı Muvafakat Yazısı (62 parsel)

5. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı Çanakkale İl Özel İdaresi, İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü tarafından 27.09.2017 tarihinde onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1 adet 1/5000 ölçekli I16D24B halihazır paftasında kalmaktadır.

6. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **19.07.2018** tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda alanın genel jeolojik özellikleri ve yerleşime uygunluk durumu aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

- Çalışma alanında genel eğim yönü KB dan GD ya doğru azalmaktadır.
- Çalışma alanında açılan sondaj kuyularında yer altı suyuna rastlanmamıştır.
- Çalışma alanında su baskını, göçme, çökme, krip ve kaya düşmesi gibi doğal afet riski yoktur.
- Çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından **Uygun Alan: UA-2 Kaya Ortamlar** olarak değerlendirilmiştir.
- Rapor içerisinde yapılan yorum ve hesaplamalar çalışma alanındaki birimlerin genel özelliklerini belirlemek amacıyla yapılmış olup, yapılacak parsel bina bazındaki zemin etütlerinde tüm yorum ve hesaplamalar ayrıntılı olarak yapılmalıdır.
- Bölge 1.derece deprem bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup, her türlü yapılaşma için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” şartlarına mutlaka uyulmalıdır.
- Bu çalışma “İmara Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” olarak hazırlanmış olup “Zemin Araştırma Raporu” yerine kullanılamaz.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu


İLİ	ÇANAKKALE
İLÇESİ	AYVACIK
BELDE	-
KÖY/MAH.	Ayvacık İlçesi Yukanköy Köyü / Gülpınar Köyü Kızılkçeçili Mahallesi / Çamkalabak Köyü Çamtepe Mahallesi / Çamkalabak Köyü Merkez Mahallesi / Bektaş Köyü Kaşkaya Mahallesi
MEVKİİ	-
1/5000 ÖLÇEKLİ PAFTA	I16D24B / I16D24A / I16D24C / I16D25C- I16D25D
1/1000 ÖLÇEKLİ PAFTA	I16D24B2A-I16D24B1B / I16D24A4D-I16D24A4C / I16D24C4A-I16D24C4B-I16D24C1D-I16D24C1C / I16D24C3B-I16D24C3C / I16D25C4A-I16D25D3B
ADA	-
PARSEL	-
PLAN/ RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi Yukanköy Köyü, Gülpınar Köyü Kızılkçeçili Mahallesi, Çamkalabak Köyü Çamtepe Mahallesi, Çamkalabak Köyü Merkez Mahallesi ve Bektaş Köyü Kaşkaya Mahallesi'nde 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli, yukarıda belirtilen paftalarda bulunan sınırları belirlenmiş alanların 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON


Metin DOGRU
Jeolojik-Yüksek Mühendisi


Serkan TALMAN
Jeoteknik Mühendisi


Ö. Sinem KABASAKLI
Jeolojik-Yüksek Mühendisi
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

19.07.2018

Nesibe PALAT
Şehir Plancısı
Çevre ve Şehircilik
Müdürlüğü
İmar ve Planlama Şb. M. V.

19.07.2018

Hasan ORDU
Çevre ve Şehircilik İl Müd. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
genelge gereğince onanmıştır.


Ömer BOLAT
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

Görsel 12: İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

7. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

7.1. Genel Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Durumu

18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre deprem kuşağında 4 ayrı derece yer almaktadır. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında proje alanının içerisinde bulunduğu Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bu yüzden proje alanındaki her türlü yapılaşma için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” şartlarına uyulacaktır.

Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 19.07.2018 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda Alanın yerleşime uygunluk durumu Uygun Alan (UA-2 Kaya Ortamlar) değerlendirilmiştir.

7.2. Akarsular, Taşkın Alanlar, Yeraltı ve Yüzeysel Su Kaynakları

Proje alanı içme suyu temin edilen göl veya barajların su toplama havzasında veya herhangi bir sulama sahası içerisinde bulunmamaktadır.

7.3.Tarım Alanları, Tarımsal Arazi Kullanımı

Planlama alanı ve yakın çevresinde tarım ve mera alanları bulunmaktadır.

7.4.Afet Verileri ve Afete Maruz Alanlar

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

7.5.Özel Kanunlarla Belirlenmiş Alanlar

Planlama alanı içerisinde; 2872 sayılı Çevre Kanunu, Özel Çevre Koruma Bölgeleri başlığında tanımlanmış alan ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'na giren, Milli Parklar, Tabiatı Koruma Alanları, Tabiat Anıtları, Tabiat Parkları maddesi altında yer alan özellikte herhangi bir alan bulunmamaktadır. Planlama alanının bir kısmı 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında 16.12.2016 tarih ve 26378 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çanakkale-Ayvacık Tuzla Termal Turizm Merkezi sınırları dahilinde kalmaktadır.

7.6.Orman Alanları

Planlama alanı orman sınırları içinde veya orman dışına çıkarılan yerlerde kalmamaktadır.

7.7.Teknik Altyapı

Planlama alanına ulaşım alanın kuzeydoğusunda ve güneybatısında bulunan yollardan sağlanmaktadır. Alan içerisinde herhangi bir akaryakıt boru hattı vb. tesis bulunmamaktadır.

7.8.Arazi Kullanımı

Planlama alanı ve yakın çevresindeki arazi kullanımı irdelenmiştir. Alan genel itibariyle tarım arazileri ile çevrili konumda olup, alanın güneydoğu kesiminde Yukarıköy köyü yerleşik alanı bulunmaktadır.

8. PLAN TEKLİFİ

8.1. Amaç, Gerekçe, Yasal Dayanak

Plan çalışmasının temel amacı; Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Yukarıköy köyünde olası bir deprem durumunda, konut sahibi ailelerin güvenli, alternatif bir alana yerleşebilmelerine olanak sağlamaktır.

Planlama alanını oluşturan 131 ada 62 parselin tamamı ve 61 parselin bir kısmı; Çanakkale Ayvacık Tuzla Termal Turizm Merkezi sınırları dahilinde kalmaktadır. Söz konusu alana ait hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün onayına sunulacaktır.

Plan çalışması, "1/100 000 ölçekli Çanakkale Turizm Merkezleri Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri", 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri, Resmî kurumlardan alınan görüşler, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve İlgili yönetmelikleri, "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine" uygun olarak hazırlanmıştır.

8.2. Plan Kararları

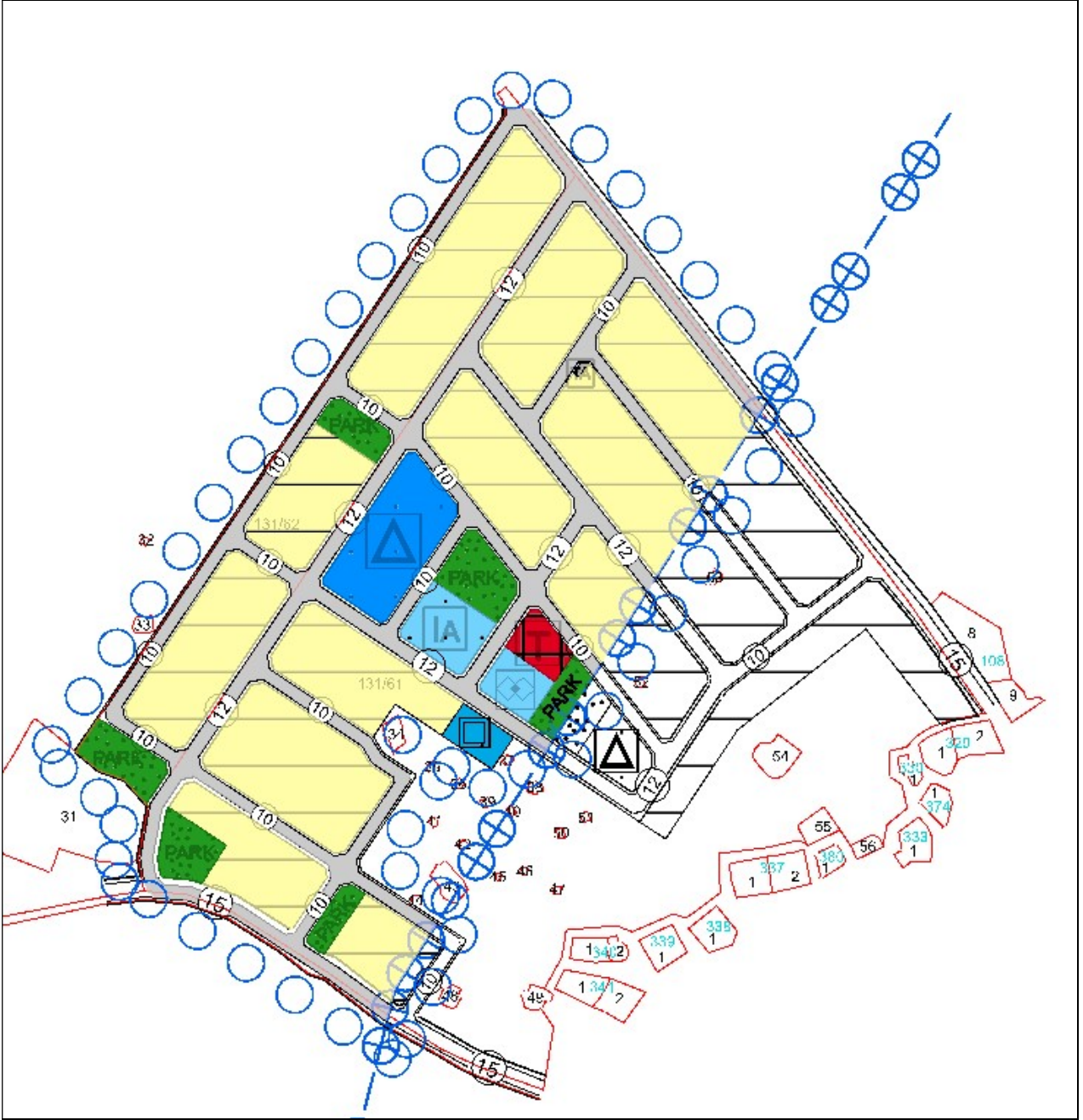
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; Çanakkale ili, Ayvacık ilçesi, Yukarıköy köyü; 131 ada 62 parselin tamamı ile 61 parselin Çanakkale Ayvacık Tuzla Termal Turizm Merkezi sınırları dahilinde kalan kısmı olmak üzere yaklaşık 117 314,50 m² lik alanı kapsamaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planında getirilen kararlar aşağıdaki gibidir.

- **Ulaşım:** Planlama alanının kuzeydoğu ve güneybatı kısımlarında oluşturulan ana ulaşım yolları, karşı mülkiyet sınırları esas alınarak düzenlenmiştir. Alanın güneybatısında 15 metrelik, kuzeydoğu kısmında da minimum 12 metre genişlik sağlayacak şekilde taşıt yolları oluşturulmuştur. Alan içerisinde de, konut alanları ile park ve sosyal donatı alanları arasında 10 metre ve 12 metre genişlikte yollar ile ulaşım çözümlenmesi tamamlanmıştır.
- **Gelişme Konut Alanları:** Planlama alanı içerisinde yer alan Gelişme konut alanlarının tümü düşük yoğunluklu (51-120 ki/ha) olarak planlanmıştır. Yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilecektir.
- **Park ve Yeşil Alanlar:** Plan sonucunda oluşacak ilave nüfus dikkate alınarak ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerindeki standartlara göre Park Alanları oluşturulmuş, yeşil alan ihtiyacı fazlasıyla karşılanmıştır.
- **Ticaret Alanı:** Planlama alanı içerisinde hak sahipliğinden doğan talep doğrultusunda 1 adet Ticaret Alanı planlanmıştır. Yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilecektir.
- **Eğitim Alanları:** Planlama alanı içerisinde İlkokul olarak değerlendirilmek üzere 1 adet Eğitim Alanı planlanmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

- **Sosyal Tesis Alanı:** Planlama alanı içerisinde oluşturulan 1 adet Sosyal Tesis Alanı içerisinde; sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb. fonksiyonlar yer alabilecektir.
- **Sağlık Alanı:** Planlama alanı içerisinde 1 adet Sağlık Alanı planlanmıştır. Bu alanda; sağlık ocağı, aile sağlığı merkezi vb kullanımlar yer alabilecektir.
- **İbadet Alanı:** İbadet Alanı içerisinde Cami, Kuran kursu vb kullanımlar yer alabilecektir.
- **Teknik Altyapı Alanları:** Planlama alanı içerisinde yer alacak yapıların elektrik enerji ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla 1 adet Teknik Altyapı Alanı (Trafo) oluşturulmuştur.

8.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



8.4. Alan Kullanım Dağılımı

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sonucunda ortaya çıkan yaklaşık alan kullanım dağılımları aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN
Gelişme Konut Alanı	64 999,23 m2
Ticaret Alanı	1 120,21 m2
Park Ve Yeşil Alan	7 525,22 m2
Sağlık Alanı	1 000,00 m2
Eğitim Alanı (İlkokul)	4 866,84 m2
İbadet Alanı	2 107,79 m2
Sosyal Tesis Alanı	1 269,61 m2
Teknik Altyapı Alanı (Trafo)	50,25 m2
Yol Alanı	34 375,35 m2
Toplam Alan	117 314,50 m2

9. PLAN NOTLARI

1. Bu planda yer almayan hususlarda ilgi ve konusuna göre;
 - Çanakkale İli Turizm Merkezleri 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri
 - 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri
 - 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve İlgili Yönetmelik HükümleriGeçerli olacaktır.
2. Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **19.07.2018** Tarihinde Onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda” Belirtilen Hususlara uyulacaktır.
3. Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Eğitim Alanı, Sağlık Alanı, İbadet Alanı içerisinde yapılanma koşulları ve uygulama hükümleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirtilecektir.
4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.