

**ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ,
BALABANLI KÖYÜ, KIZILKUYU MEVKİİ,
ADA 143, PARSEL 7 İÇİN
TURİZM ALANI (EKO-TURİZM) AMAÇLI HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MAYIS 2019

..... tarih vesayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylanan
Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Balabanlı Köyü, Kızılkuyu Mevkiinde,
1/5000 Ölçekli Eko-Turizm amaçlı Nazım İmar Planı
EKİ, AÇIKLAMA RAPORUDUR. Açıklama Raporu 13 sayfadır.

Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Balabanlı Köyü, Kızılkuyu Mevkii,
Ada 143, Parsel 7 için
Turizm Alanı (Eko-Turizm) 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	9
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	12
9. PLAN NOTLARI	12

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

1. YERLEŞMENİN ÜLKESEL VE BÖLGESEL ÖLÇEKTEKİ YERİ

1.1. YERLEŞMENİN GENEL KONUMU:



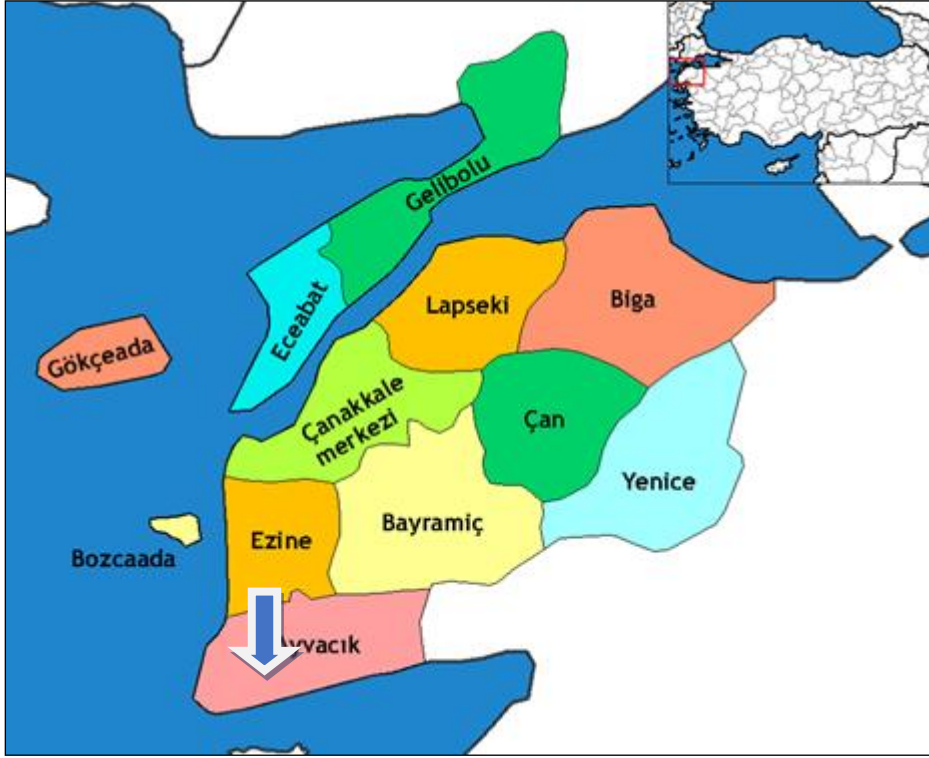
Şekil 1. Planlama Alanı - Marmara Bölgesi'ndeki Konumu.

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.

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



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



Şekil 3. Planlama Alanı - Uydu Görüntüsü.

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ:

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

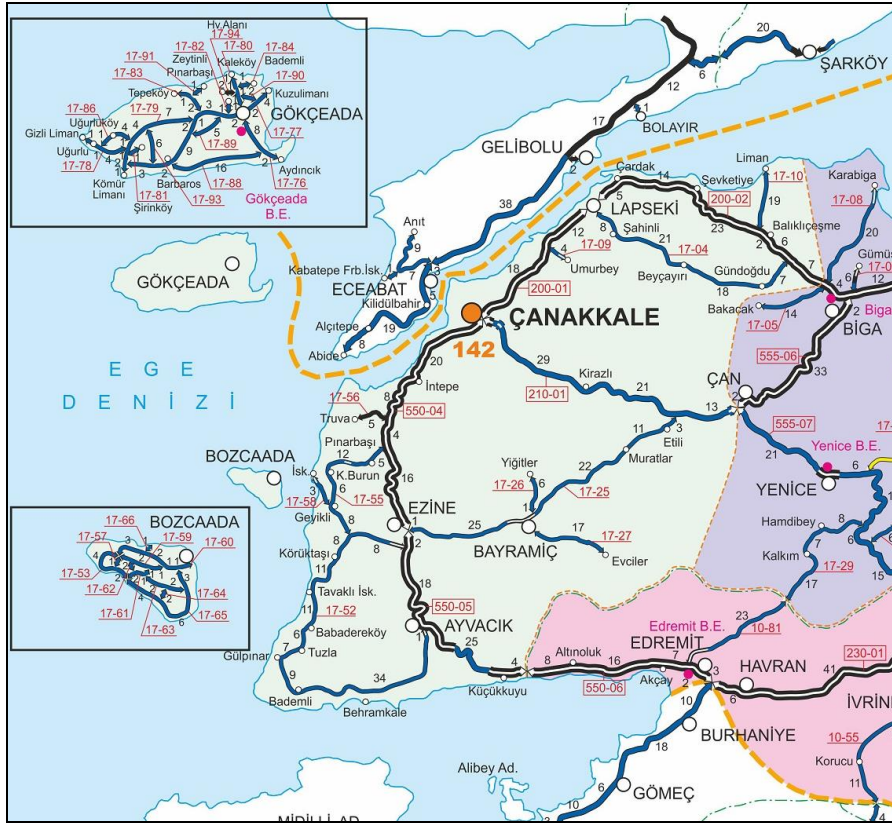
Diğer bir karayolu ise, Marmara Denizi'nin Güney kıyılarını izleyerek Çanakkale'yi Bursa'ya bağlayan devlet karayolu güzergahı üzerinde bulunan 200-01 ve 2002 no'lu karayolu ilin araç trafiği bakımından en yoğun ve geniş yolunu oluşturmaktadır. Çanakkale -Ankara güzergahındaki devlet karayolu Lapseki-Biga-Bandırma-Bursa-İnegöl-Bozüyük-Eskişehir-Sivrihisar-Polatl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

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

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

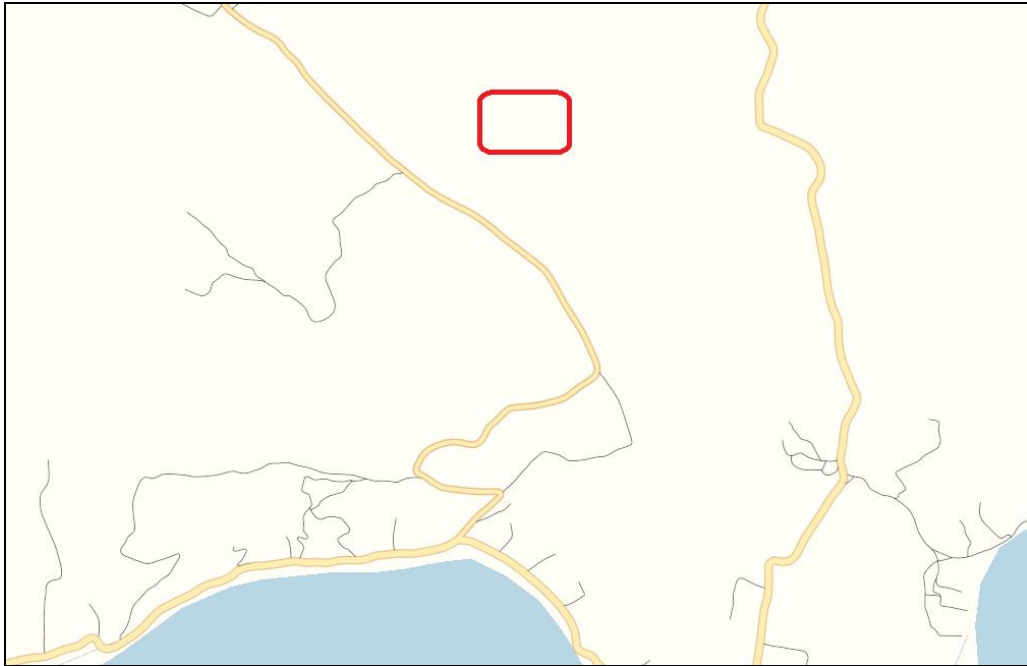
Çanakkale Merkez, Eceabat, Gelibolu, Lâpseki, Ezine-Geyikli Yükyeri, Bozcada, Gökçeada, Çardak ve Kabatepe'de iskeleler bulunmaktadır. Ayrıca Çanakkale Kepez Limanı ile Ezine'de Akçansa Çimento Fabrikasına, Biga'da İçdaş'a ait liman bulunmaktadır.

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



Şekil 4. Planlama Alanı - TCK Ağındaki Konumu.

Bölgeye ulaşım karayolu ve havayolu opsiyonları mümkündür. Ayvacık İlçesi Çanakkale-İzmir karayolu üzerinde bulunmakta olup, özel araç ve otobüslerle ulaşım kolaylıkla yapılabilmektedir. Edremit Havaalanına 40 km, Çanakkale Havaalanına ise 120 km mesafede yer almaktadır. Planlama alanı yakın çevre ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; Ayvacık İlçesinin güneybatısında ve Balabanlı köy yolunun batısında konumlanmaktadır. Çanakkale İl merkezine uzaklığı yaklaşık 99 km, Ayvacık İlçesine ise yaklaşık 32 km uzaklıktadır.



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, Ayvacık İlçesi, Balabanlı Köyü, Kızılkuyu Mevkii, ada 143, parsel 7'de kayıtlı taşınmaz tapuda Ayça Göksel ULUCAN adına tescil edilmiştir.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSE L NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
ÇANAKKALE AYVACIK	BALABANLI	143	7	AYÇA GÖKSEL ULUCAN	TARLA	9.277,99 m ²

İL ÇANAKKALE
İlçesi AYVACIK
Mahallesi
Köyü BALABANLI
Sokağı
Mevkii KIZILKUYU

Satış Bedeli 24.000.00
Pafta No. 116-305B
Ada No. 143
Parsel No. 7
Yüzölçümü ha m² dm²
9.277,99 m²

Niteliği TARLA
Planındadır
Sınırı
Zemin Sistem No : 76799263 QRKodu kullanılarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

Tamamı İLKAY ERDOĞAN : AHMET SELÇUK Oğlu adına kayıtlı iken AYÇA GÖKSEL ULUCAN : ALKAN Kızı adına Satış işleminden.

Eşinme Sebebi
AYÇA GÖKSEL ULUCAN - ALKAN Kızı Tam

Sahibi

Geldisi Yevmiye No. 5476 Cilt No. 5 Sahife No. 469 Sıra No. Tarih: 13/08/2018 Gittisi

Siciline Uysundur.
Hüseyin ERDOĞAN
Tapu Müdürü

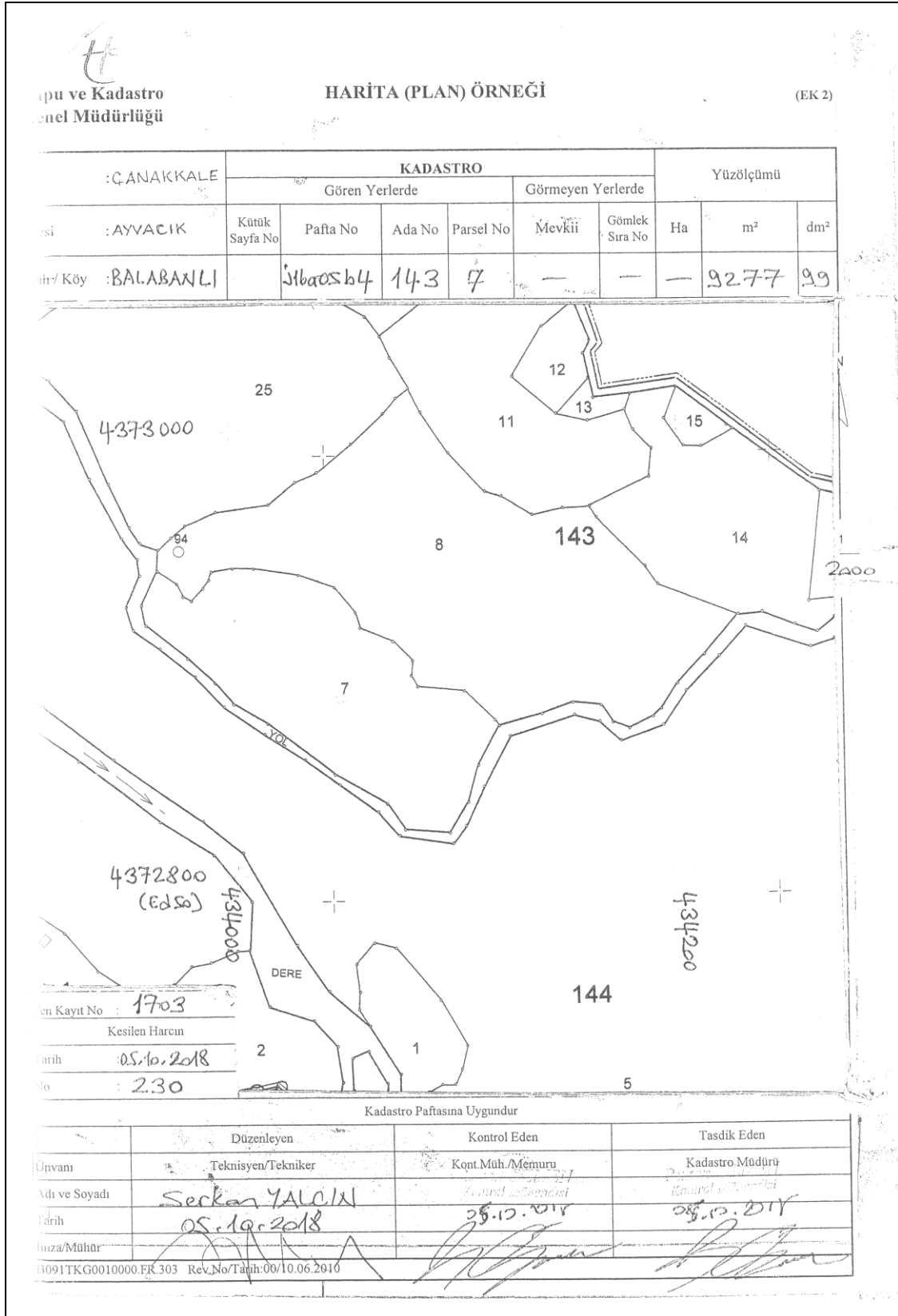
NOT : Mülkiyetten ayrı ayrı haklar ile temin için bu belgeye müracaat edilmelidir.
Tebliğat Mühürü Mükammeli gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

S.M.O. Basım İş. Mü.
Döner Sermaye İşletmesi: www.ince.com.tr/taahhütlerimiz.
Stok No 129

Şekil 6. Planlama Alanı – Tapu.

2.2. KADASTRAL DURUM:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanan Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Balabanlı Köyü, Kızılkuyu Mevkii, ada 143, parsel 7'de kayıtlı taşınmaz 9.277,99 m² büyüklüğündedir.



Şekil 7. Planlama Alanı - Harita Plan Örneği.

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ:

3.1. YAPI ANALİZİ:

Çanakkale İli, Ayvacık ilçesi, Balabanlı Köyü, Kızılkuyu Mevkii, ada 143, parsel 7’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 Ayvacık Balabanlı Köyüne ait ITRF 96 formatında 1 adet 1/5000 ölçekli J16-A-05-B pafta nolu halihazır harita 08.05.2019 tarihinde Vali A. İmar ve Kentsel İyileştirme Müdür Vekili Sevil YÜKSEL tarafından onaylanmıştır.

3.3. JEOLJİK DURUMU:

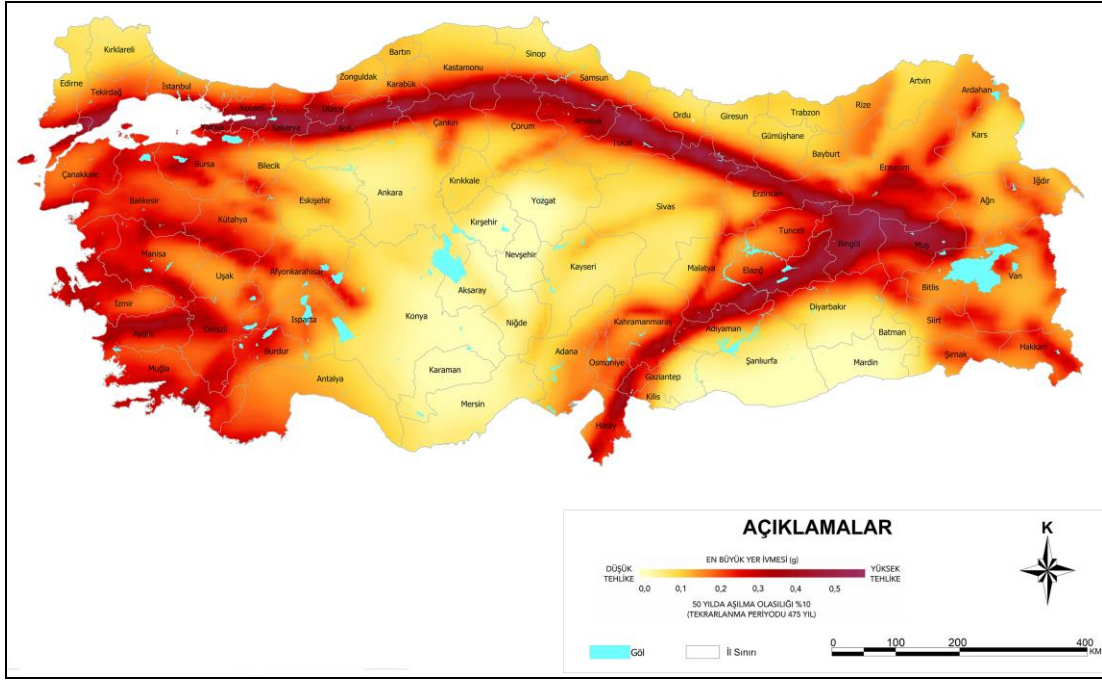
“Eko-Turizm Alanı” yapımına yönelik olarak hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı planlama çalışması esnasında, Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 23.05.2019 tarihinde onaylanan KABASAKAL Müh. Turz. İnş. Tic. ve San. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan “İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik 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

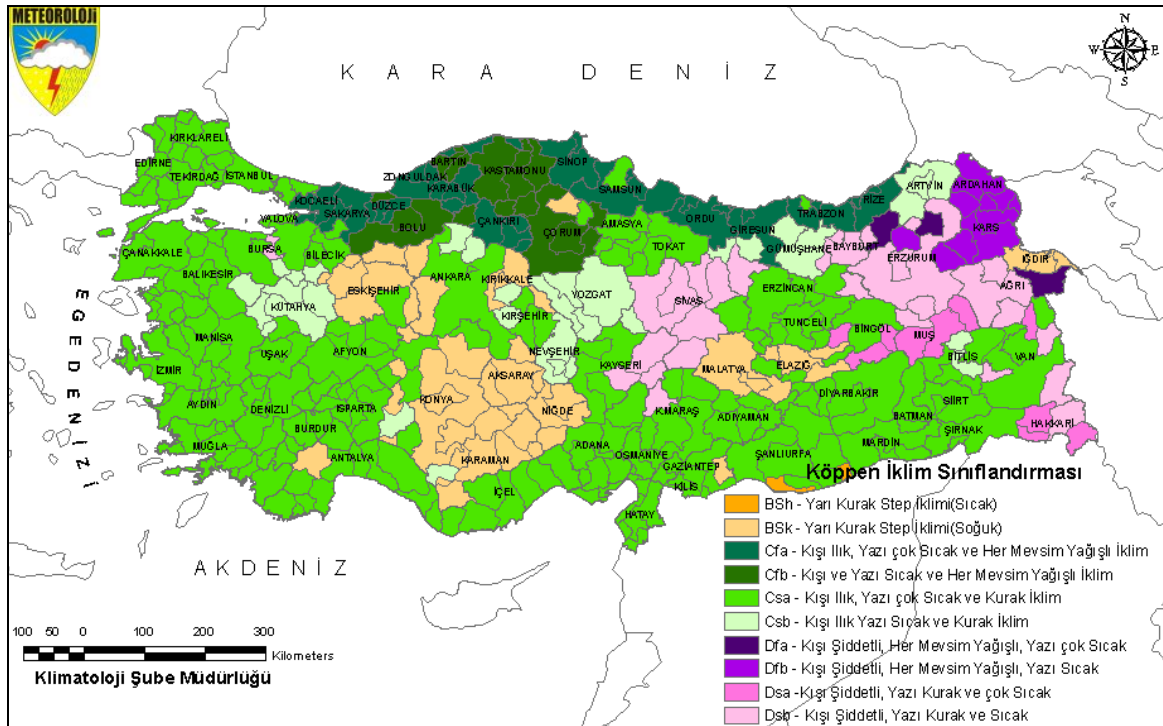
Haritasına göre; proje yeri ve proje alanının da içinde bulunduğu Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 9. Planlama Alanı - Türkiye Deprem Tehlikesi Haritası.

○ İklim:

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



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

○ **Bitki Örtüsü:**

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

İlçe yüzölçümü 874 km²'dir. Denizden yüksekliği 273 m olan volkanik bir plato üzerinde bulunan ilçe, arazi yapısı bakımından dağlık ve tepeliktir. İlçenin en büyük ovası 30 km² ile Tuzla Ovası'dır. Bunu Kösedere ve Babakale Ovaları izlemektedir.

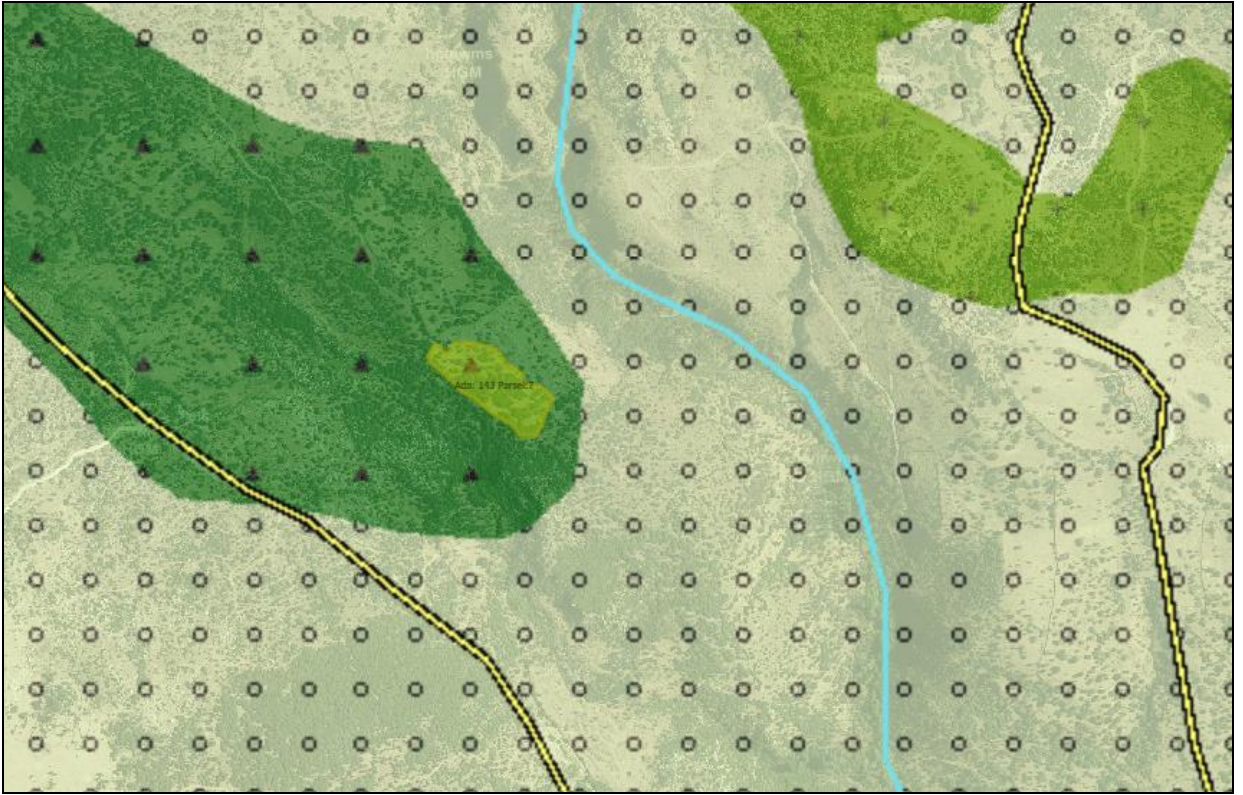
○ **Eş Yükselti ve Eğim Analizi:**

Planlama alanının genel eğim yönü kuzeybatıdan-güneydoğuya ve kuzeydoğudan-güneybatıya doğrudur. Planlama alanı içindeki yüzde eğim değerleri incelendiğinde ortalama eğim oranının % 5-10 ve % 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 "Orman 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, Ayvacık İlçesi, Balabanlı Köyü, Kızılkuyu Mevkii, ada 143, parsel 7'de kayıtlı taşınmaz için daha önce onaylanmış bir İmar Planı bulunmamaktadır.

6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ:

Eko-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.

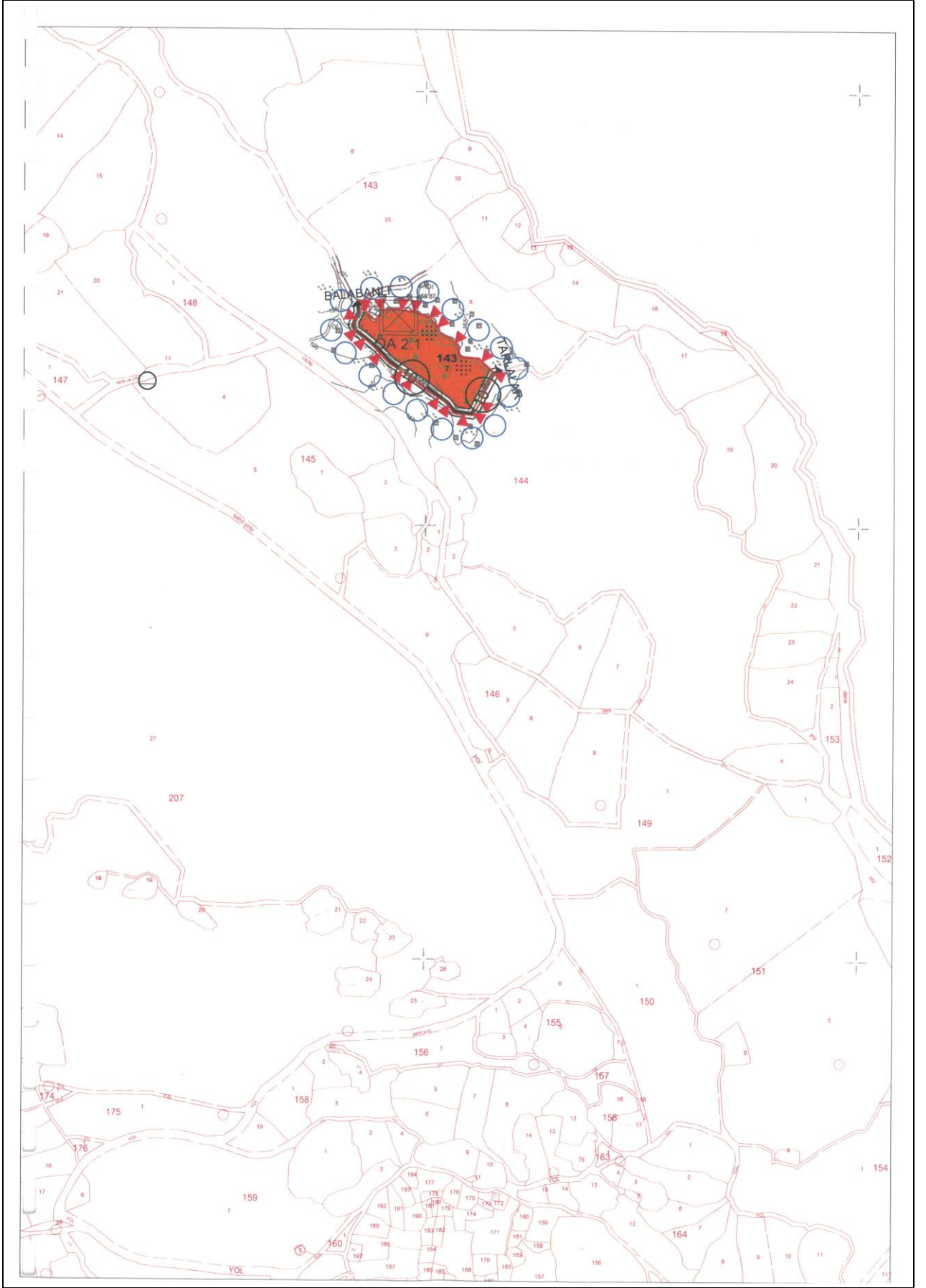
8. PLANLAMA KARARLARI:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazın doğusundan gelerek planlama alanımızın güneyinden geçen mevcut kadastral yol 10 m genişliğinde Araç Yolu olarak taşınmaz içinden terk yapılacak şekilde planlanmış ve taşınmazın batısından Balabanlı Köy Yerleşik Alanına doğru devam ettirilmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanımız Turizm Alanı (Eko-Turizm Alanı) olarak önerilmiş olup, Turizm Alanı (Eko-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, Ayvacık İlçesi, Balabanlı Köyü, Kızılkuyu Mevkii, Ada 143, Parsel 7'de kayıtlı taşınmazı kapsamaktadır.
2. Turizm Alanı (Eko-Turizm Alanı) olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında belirlenecektir.
3. Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 23.05.2019 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