



KONSEPT PLANLAMA

MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ

Ozan Durmaz

Şehir ve Bölge Plancısı

ozandurmaz@gmail.com

0 (286) 212 30 58 - 0 542 744 12 69

**ÇANAKKALE İLİ
AYVACIK İLÇESİ
BÜYÜKHUSUN KÖYÜ
NAMAZGAH MEVKİİ**

125 ADA 117 PARSEL

**TURİZM BÖLGESİ ALANI AMAÇLI
1/25000 ÖLÇEKLİ GÜNEY ÇANAKKALE KIYI
KESİMİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ, KAPSAM VE YASAL DAYANAK.....	1
1.1. Amaç.....	1
1.2. Kapsam	1
1.3. Yasal Dayanak	1
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
2.1. Planlama Alanının Yeri	1
2.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	3
2.3. Plan Teklifinin İşaretlendiği Uydu Görüntüsü	4
3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	5
3.1. Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi	5
3.2. Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları.....	5
4. PLAN TEKLİFİ	7
4.1. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	7
5. EKLER.....	10
5.1. Tapu	10
5.2. Harita Plan Örneği	11
5.3. Teknik Belge.....	12

ŞEKİL TABLOSU

Şekil 1. Çanakkale İlinin Türkiye İçerisindeki Konumu, İl İdari Bölünüşü ve Planlama Alanı Konumu	3
Şekil 2. Büyükhusun Köyü'nün Çanakkale İli İçerisindeki Konumu	4
Şekil 3. Plan Teklifi Alanı.....	4
Şekil 4. Planlama alanının 1/100.000 ölçekli Çanakkale Turizm Merkezleri Çevre Düzeni Planı İçindeki Konumu.....	6
Şekil 5. Planlama alanını 1/25.000 Güney Çanakkale Kıyı Kesimi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Konumu	7
Şekil 6. 1/25.000 ölçekli Güney Çanakkale Kıyı Kesimi Çevre Düzeni Planı Değişikliği	8

1. AMAÇ, KAPSAM VE YASAL DAYANAK

1.1.Amaç

Bu raporun amacı; Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Büyükhusun Köyü, Namazgah Mevkii'nde bulunan 125 ada 117 numaralı parselde kayıtlı taşınmaz için Turizm Bölgesi Alanı amaçlı 1/25000 ölçekli Güney Çanakkale Kıyı Kesimi Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmasıdır. Planlanan alanın amacı, doğal çevrenin korunması, sürdürülebilir kalkınma, yerel kültürün ve mirasın korunması, eğitim, yerel katılım, altyapı geliştirme ve çevresel ve sosyal dengeyi sağlama gibi çeşitli hedefleri içermektedir. Sonuç olarak Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi'nin turizm potansiyeli göz önüne alındığında çalışma alanı içerisinde turistik amaçlı kullanım uygun görülmüştür.

1.2.Kapsam

Çalışma kapsamında arazi incelemeleri, araştırma ve analiz çalışmaları, ilgili kurum görüşleri, halihazır haritalar ve imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporu ile elde edilen verilerle imar planının dosyası hazırlanmıştır.

1.3.Yasal Dayanak

Turizm Bölgesi Alanı amaçlı imar planlarında yasal dayanak olarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca imar planı dosyası hazırlanmıştır.

2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1.Planlama Alanının Yeri

Çanakkale ili Marmara Bölgesinin güneybatısında; Türkiye'nin kuzeybatısında, Avrupa ve Asya kıtalarını birbirinden ayıran ve kendi adını taşıyan Boğaz'ın iki yakasında Balkan Yarımadası'nın Doğu Trakya topraklarına bir kıstakla bağlanmış Gelibolu Yarımadası ile Anadolu'nun batı uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde toprakları bulunan bir ilimizdir. Avrupa ve Asya'da toprakları bulunan Çanakkale ili Edirne, Tekirdağ ve Balıkesir il sınırları ile çevrilidir. İl sınırlarına; Ege Denizinde Türkiye'nin en büyük adası olan Gökçeada ile Bozcaada Adaları da girer. İl 25° 40'- 27°30' doğu boylamları ve 39°27'- 40°45' kuzey enlemleri arasında 9.933 km²'lik bir alanı kapsar.

Çanakkale ilinin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümüne, Edremit Körfezi kıyısındaki küçük bir alanı ise Ege Bölgesine girer. Anadolu Yarımadası'nın en batı noktası Baba Burnu ile Türkiye'nin en batı noktası olan Gökçeada'daki Avlaka Burnu Çanakkale ili sınırları içerisinde. İlin toplam kıyı uzunluğu 671 km'dir.

Çanakkale ilinin %55'i Ormanlık, geri kalan diğer alanlar Çayır, Mera ve Tarıma elverişli arazilerle kaplıdır.

Planlama alanının yer aldığı, Ayvacık ilçesi, Çanakkale'nin güney batısındadır. Doğuda Mıhlı çayı, batıda Ege Denizi, kuzeyde Kazdağı, güneyde Edremit Körfezi ile çevrelenmiş olup kuzey ve kuzeydoğudan Ezine ve Bayramiç ilçelerine, doğu ve güneydoğudan Balıkesir ilinin Edremit ilçesine sınırları dayanmaktadır.

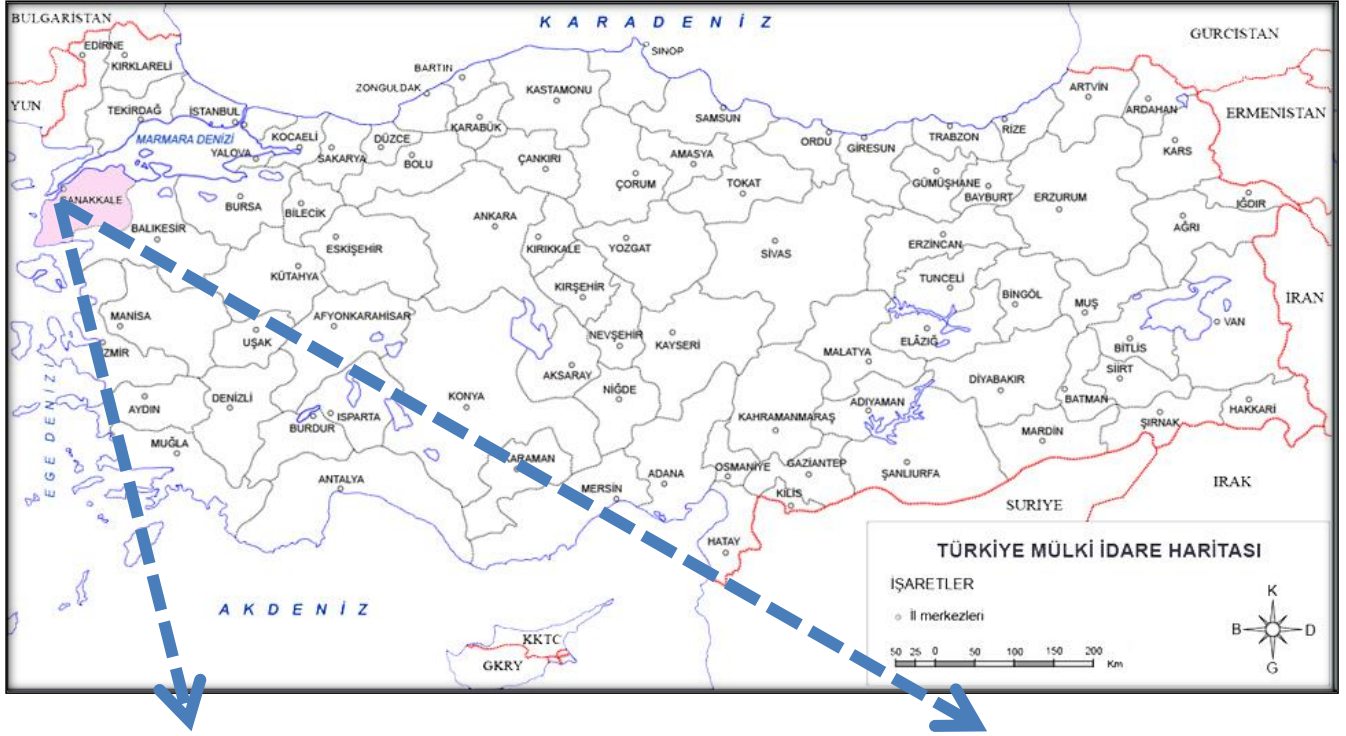
İlçenin yüzölçümü 893 km²'dir. Denizden yüksekliği 270 m olan volkanik bir plato üzerinde bulunan Ayvacık, arazi yapısı bakımından dağlık ve tepeliktir. İlçenin %18'ni düzlükler, %38'ni dağlar, %44 'ünü yamaçlar ve tepeler meydana getirmektedir. Başlıca dağları; Kazdağı, Kavak Dağı, Dikili Dağ, Dede Dağı, Kozlu Dağı, Pınar Dağı, Koca Kaya Dağı, Beşik Dağı ve Ahmetler dağlarıdır. Kuzey Güney yönünde uzanıp denize dik olarak inerler. İlçenin en büyük ovası 30 km² ile Tuzla Ovası'dır. Bunu Kösedere ve Babakale Ovaları izler. İlçenin 78 km' lik uzun bir sahil şeridi vardır.

Ayvacık ilçesinin Edremit Körfezi'ne bakan güney kıyısı Akdeniz ikliminin etkisini gösterirken, iç kısımlar Marmara ikliminin etkisindedir. Yerli ve yabancı gezginlerin 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 çok 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.

Plan teklif alanı, Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Büyükhusun Köyü, Namazgah Mevkii'nde bulunan 125 ada 117 parsel 6.000,00 m²'dir.

2.2.Yönetim Yapısı,İdari Bölünüş ve Sınırlar

Planlama alanı Çanakkale Behramkale Kadırga Koyu Turizm Merkezi sınır içerisinde kaldığından dolayı 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca her ölçekte plan onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığındadır.

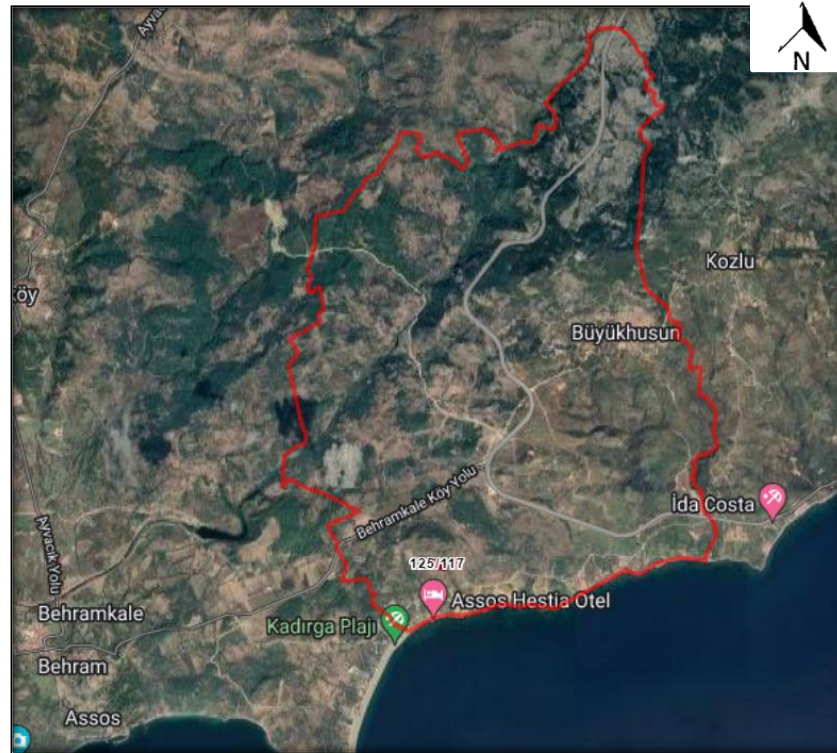


Şekil 1. Çanakkale İlinin Türkiye İçerisindeki Konumu, İl İdari Bölünüşü ve Planlama Alanı Konumu

2.3. Plan Teklifinin İşaretlendiği Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Büyükhusun Köyü'nün Çanakkale İli İçerisindeki Konumu



Şekil 3. Plan Teklifi Alanı

3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

3.1. Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi

Planlama alanının içinde bulunduğu “Çanakkale İli, Turizm Merkezleri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından **19.02.2016** Tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı Çanakkale İli Turizm Merkezleri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Çanakkale Behramkale Kadirga Koyu Turizm Merkezi” sınırları dâhilinde 6.5. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar kullanımında kalmaktadır.

Planlama alanı, mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından **18.12.1992** tarihinde onaylanan Güney Çanakkale Kıyı Kesimi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Orman Alanı” kullanımında kalmaktadır.

Planlama alanına ilişkin mahkeme kararı bulunmamaktadır.

3.2. Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları

- *1/100.000 Ölçekli Çanakkale Turizm Merkezleri Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde olup, Plan hükümlerinin “6.5. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar” maddesinde:*

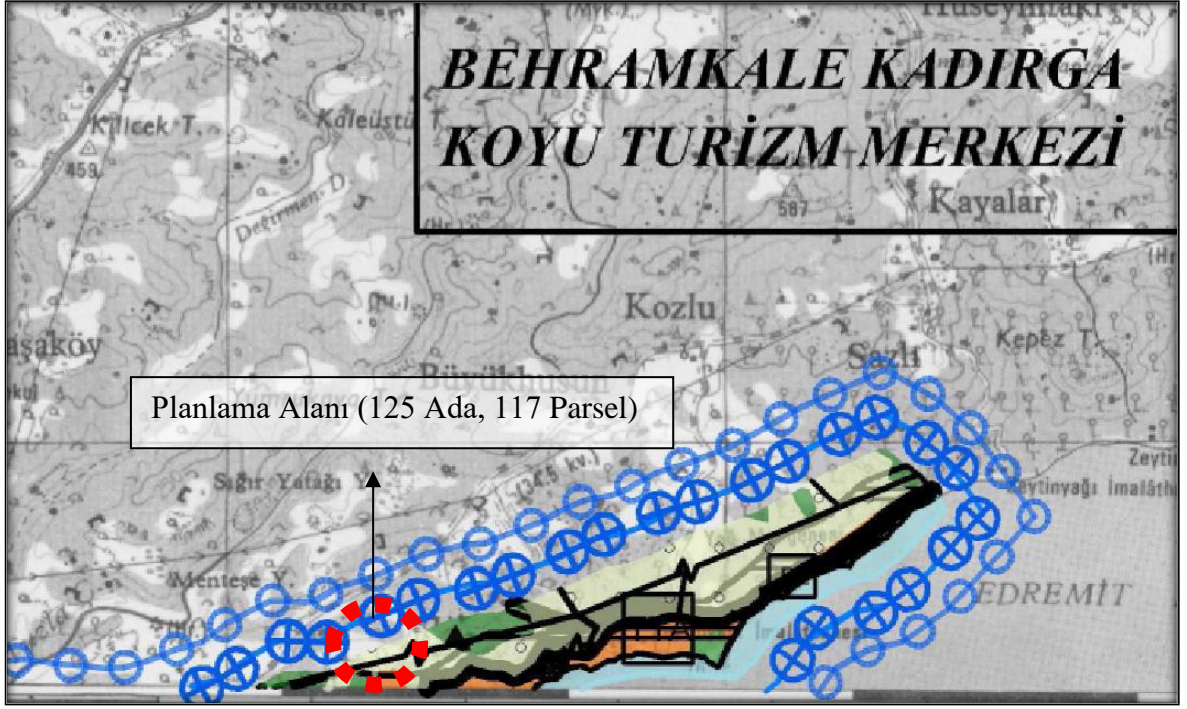
6.5. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

6.5.1. Tarım alanları: bu gösterim altında yer alan 5403 sayılı kanun kapsamındaki tarım arazileri ile fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış/alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.

Bu alanlarda yapılacak ifraz işlemlerinde 5403 sayılı kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

Bu planda tarım alanları gösterimi altında yer alan 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ve ilgili yönetmeliği kapsamındaki tarım arazilerinin sınıflaması ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacaktır.

İfadesi yer almaktadır.



Şekil 4. Planlama alanının 1/100.000 ölçekli Çanakkale Turizm Merkezleri Çevre Düzeni Planı içindeki Konumu

- **Güney Çanakkale Kıyı Kesimi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde olup, Plan hükümlerinin “5.6.1. Orman Alanları” maddesinde:**

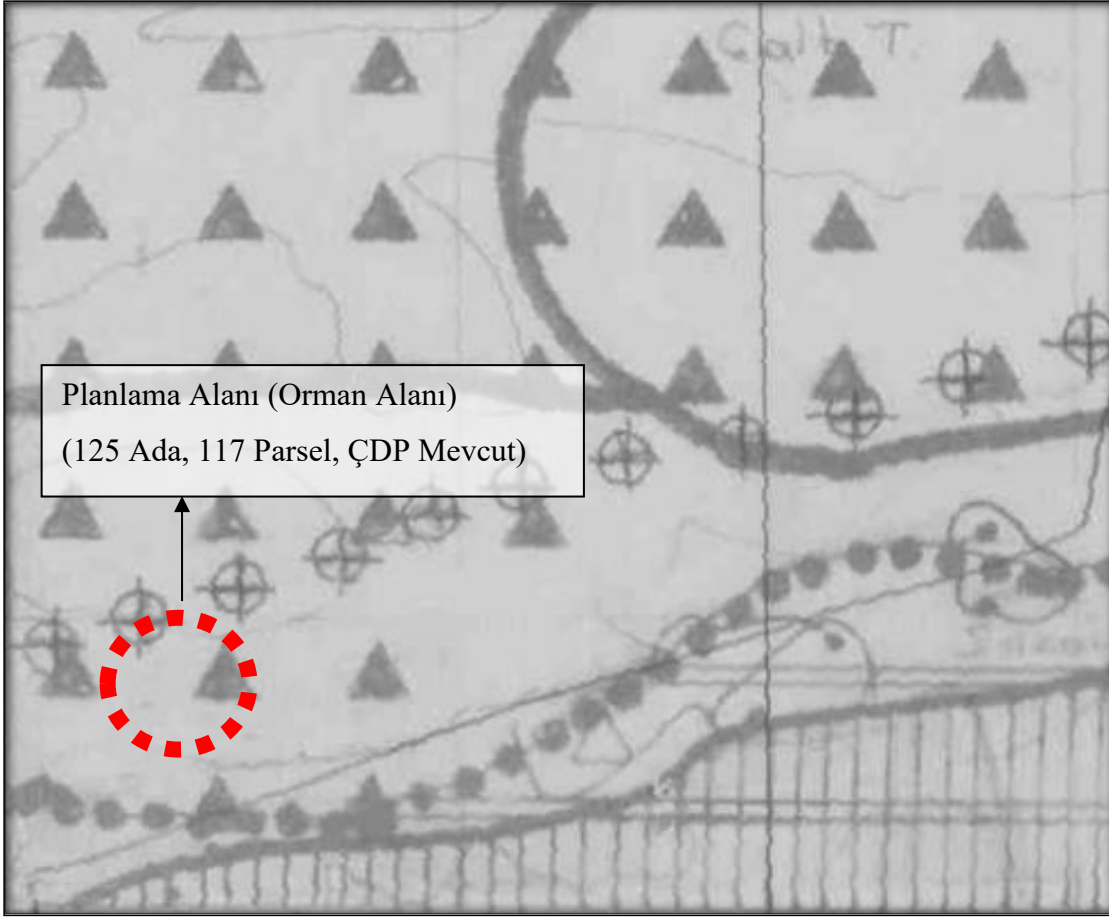
5.6.1. Orman Alanları

6831 Sayılı Orman Kanunu ile tanımlanan alanlar olup, kullanıma dönük uygulama, ilgili kanun hükümleri gereğince yapılacaktır. Ancak, orman alanında tahsis edilecek alanlar konusunda Bayındırlık ve İskan Bakanlığının olumlu görüşü alınacaktır.

Orman alanları içinde özel mülkiyete konu olan alanlarda 5.1.1.1 maddesindeki yapılaşma koşulları geçerlidir.

İfadesi yer almaktadır.

Planlama alanı, mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından **18.12.1992** tarihinde onaylanan Güney Çanakkale Kıyı Kesimi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Orman Alanı” kullanımında kalmaktadır.



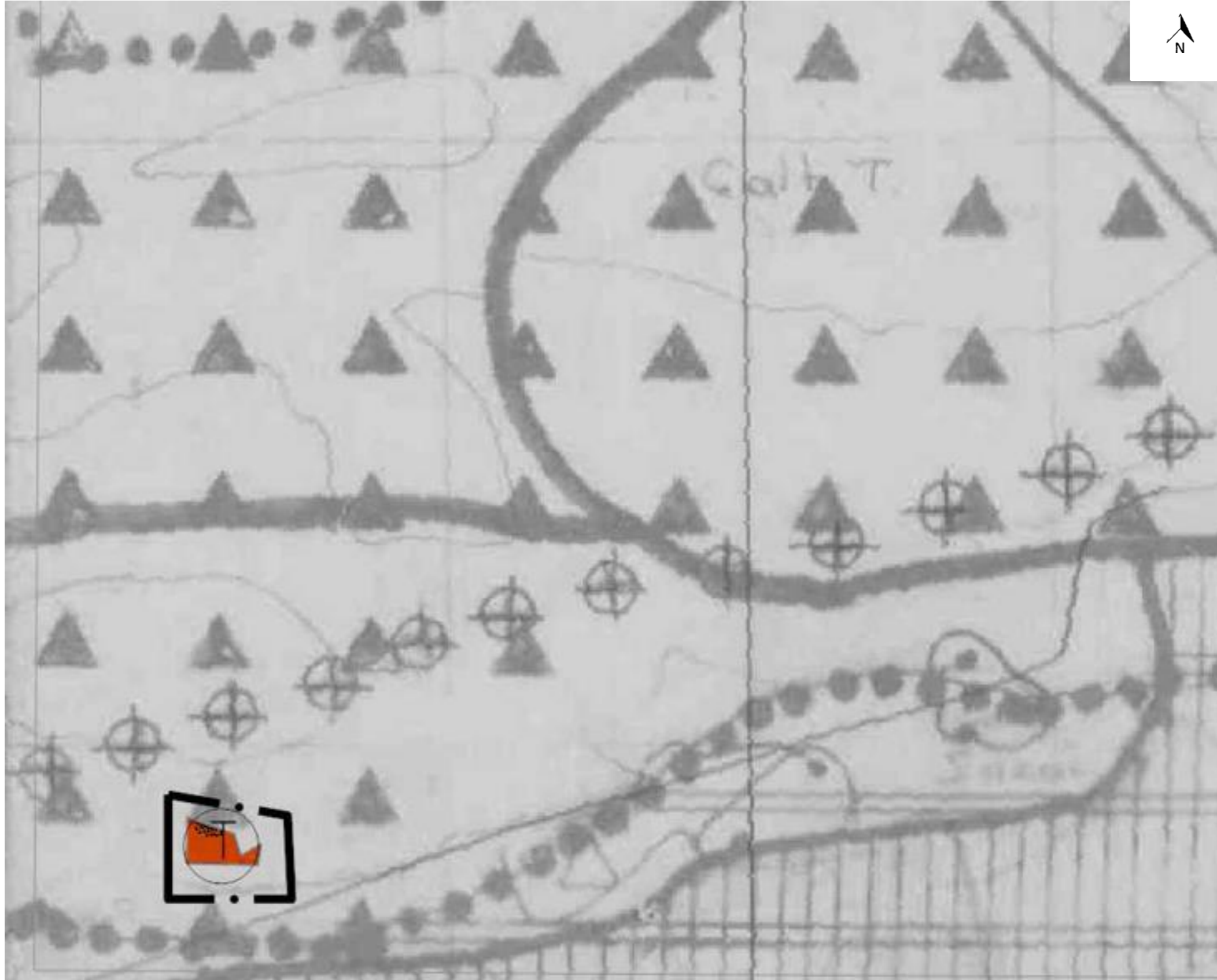
Şekil 5. Planlama alanını 1/25.000 Güney Çanakkale Kıyı Kesimi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Konumu

4. PLAN TEKLİFİ

4.1. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Plan önerisine esas Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Büyükhusun Köyü, Namazgah Mevkii, 125 ada 117 numaralı parselde yapı bulunmamaktadır. Planlama alanının tapu alan büyüklüğü 6.000,00 m²'dir.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından **18.12.1992** tarihinde onaylanan Güney Çanakkale Kıyı Kesimi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orman Alanı" kullanımında kalmaktadır. Önerilen 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği alanın " Turizm Bölgesi Alanı " amaçlı olarak kullanım önerisi söz konusudur.



Şekil 6. 1/25.000 ölçekli Güney Çanakkale Kıyı Kesimi Çevre Düzeni Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI

1. Bu planda yer almayan hususlarda 1/25.000 Ölçekli Güney Çanakkale Kıyı Kesimi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri geçerlidir.
2. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Aynen Geçerlidir.
3. Planlama alanına ait yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirtilecektir.



5.EKLER

5.1.Tapu

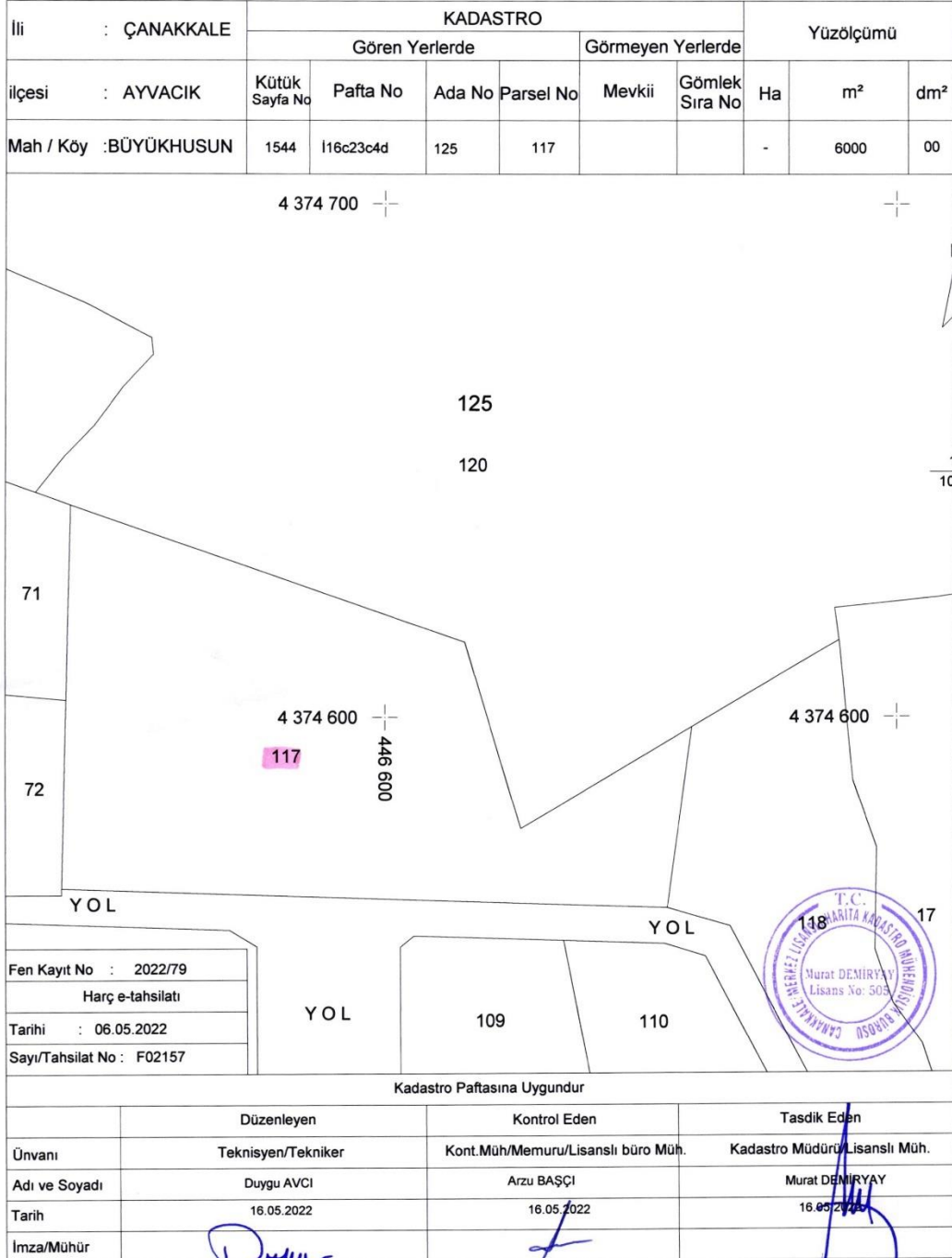
İli	ÇANAKKALE	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	AYVACIK					
Mahallesi						
Köyü	BÜYÜKHUSUN					
Sokağı						
Mevkii	NAMAZGAH					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
312.000,00	116C23C4D	125	117	ha	m ²	dm ²
Yüzölçümü						
6.000,00 m2						
Niteliği	ARSA					
Planındadır						
Sınırı	Zemin Sistem No : 76807308					
Edinme Sebebi	Tamamı AYTEKİN ÖZKAN : BAYRAM Oğlu adına kayıtlı iken GÜLDEM ÖZASLAN : ALİ VEFA Kızı adına Satış işleminden.					
İMENKULUN	GÜLDEM ÖZASLAN : ALİ VEFA Kızı Tam					
Değer	İzmir No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	335	16	544		05/09/2014	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ve sebeplerle Tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						
						Stok No 126



5.2.Harita Plan Örneği

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

(EK2)





5.3. Teknik Belge

