

**1/500 ÖLÇEKLİ BOZCAADA (ÇANAKKALE)
KORUMA İMAR PLANI YAPILANMA KOŞULLARINA
İLİŞKİN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



Eylül, 2022

32 Sayfa

(Kapak Dahil)

İÇİNDEKİLER

GÖRSEL DİZGE	3
HARİTA LİSTESİ	3
GÖRSEL LİSTESİ	3
1- GİRİŞ	3
2- BOZCAADA'NIN YERİ VE KONUMU	4
3- BOZCAADA MER'İ PLANLARI	4
4- YAPILMASI PLANLANAN ASKERİ TESİSLER	9
4.1- ÇALIŞMA ALANI (5'inci KMD. A. K.LİĞİ GEN. AYDOĞAN AYDIN KIŞLASI)'NIN YERİ VE KONUMU	10
4.2- FİZİKSEL YAPI	11
4.2-1. <i>Topografya</i>	11
4.2-2. <i>Eğim</i>	12
4.2-3. <i>Yöneliş</i>	13
4.2-4. <i>İklim</i>	14
4.2-5. <i>Jeolojik Durum</i>	14
2.1- MÜLKİYET VERİLERİ.....	17
2.2- ÇALIŞMA ALANININ MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU	20
2.2-1. <i>1/100.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Planı</i>	20
2.2-2. <i>1/25.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Planı</i>	21
2.2-3. <i>1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı</i>	22
2.2-4. <i>1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı</i>	23
2.3- KORUMA KURULU KARARLARI	24
2.4- PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİNE İLİŞKİN KURUL KARARLARI	28
2.5- DEĞERLENDİRME	30
5- PLAN NOTU İLAVESİ TEKLİFİ	31

GÖRSEL DİZGE

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1 - ÇALIŞMA ALANININ BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU.....	4
HARİTA 2 – 20.08.2014 ONAYLI BALIKESİR - ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	5
HARİTA 3 - 25.03.2013 ONAYLI 1/25.000 ÖLÇEKLİ BOZCAADA ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	6
HARİTA 4 - 1/5.000 ÖLÇEKLİ BOZCAADA NAZİM İMAR PLANI.....	6
HARİTA 5 - 17.04.1993 ONAYLI 1/1.000 ÖLÇEKLİ BOZCAADA (ÇANAKKALE) İMAR PLANI	7
HARİTA 6 - 17.04.1993 ONAYLI 1/500 ÖLÇEKLİ BOZCAADA (ÇANAKKALE) KORUMA PLANI	8
HARİTA 7 - ÇALIŞMA ALANININ BOZCAADA İÇİNDEKİ KONUMU	10
HARİTA 8 - ASKERİ ALAN SINIRI	11
HARİTA 9 - TOPOGRAFYA VE EŞYÜKSELTİ ANALİZİ	11
HARİTA 10 - EĞİM ANALİZİ	12
HARİTA 11 - YÖNELİŞ ANALİZLERİ	13
HARİTA 12 - YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	16
HARİTA 13 - MÜLKİYET HARİTASI	17
HARİTA 14 - ÇALIŞMA ALANININ 1/100.000 ÖLÇEKLİ MER'İ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU	20
HARİTA 15 - ÇALIŞMA ALANININ 1/25.000 ÖLÇEKLİ MER'İ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU	21
HARİTA 16 - ÇALIŞMA ALANININ 1/5.000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZİM İMAR PLANINDAKİ DURUMU	22
HARİTA 17 - ÇALIŞMA ALANININ 1/1.000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU	23
HARİTA 18 - BOZCAADA 1/25.000 ÖLÇEKLİ SİT HARİTASINDAN 1/10.000 ÖLÇEKLİ HARİTAYA APLİKASYON HARİTASI.....	26
HARİTA 19 - ÇANAKKALE KVKBK' NUN 19.11.2014 GÜN VE 2001 SAYILI KARAR EKİ 1/2.500 ÖLÇEKLİ BOZCAADA MERKEZ SİT ALANLARI HARİTASI	27

GÖRSEL LİSTESİ

GÖRSEL 1 - MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI LOJİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YAZISI.....	9
GÖRSEL 2 - 368 ADA 1 PARSEL TAPU KAYDI.....	18
GÖRSEL 3 - 489 ADA 9 PARSEL TAPU KAYDI.....	18
GÖRSEL 4 - 489 ADA 21 PARSEL TAPU KAYDI.....	19
GÖRSEL 5 - ÇANAKKALE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI-1	24
GÖRSEL 6 - ÇANAKKALE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI-2	25
GÖRSEL 7 - ÇANAKKALE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI	28
GÖRSEL 8 - ÇANAKKALE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI	29
GÖRSEL 9 - 1/500 ÖLÇEKLİ BOZCAADA (ÇANAKKALE) KORUMA İMAR PLANI YAPILANMA KOŞULLARINA İLİŞKİN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	32

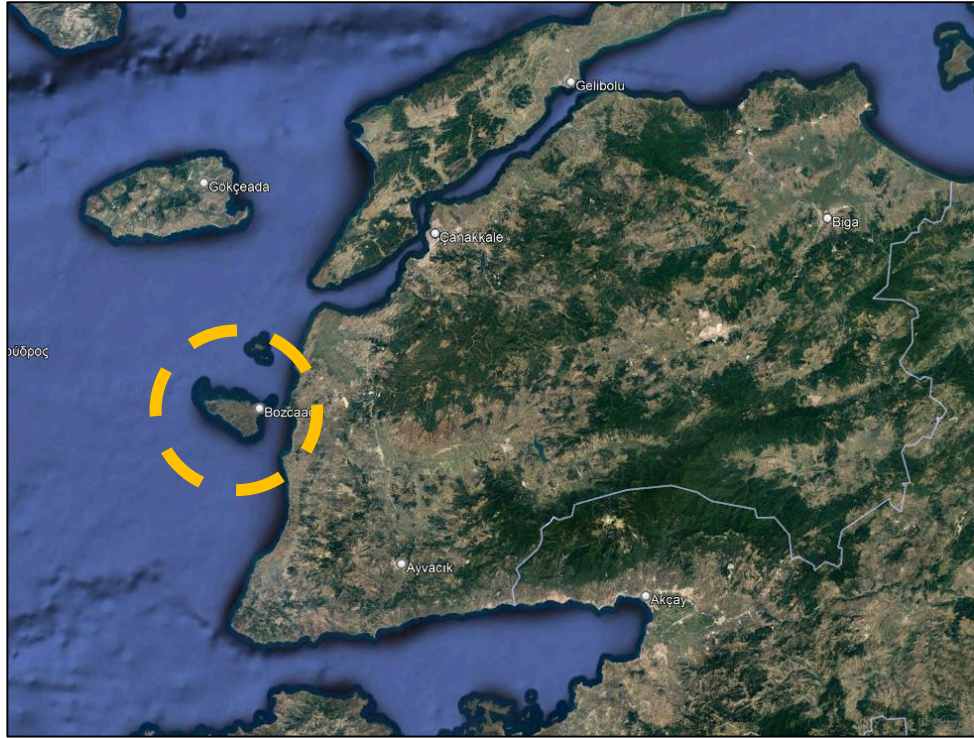
1- GİRİŞ

Bu rapor kapsamında İller Bankasınca hazırlanan ve İlgili Kùltür Varlıklarını Koruma Kurulunca 17.04.1993 tarihinde 3129 sayı ile onaylanan “1/500 Ölçekli Bozcaada Çanakkale Koruma İmar Planı Yapılanma Koşulları” Raporuna yönelik hazırlanan İmar Planı Notu Değişikliği teklifi ayrıntılı olarak aktarılmaktadır.

Rapor kapsamında planlama alanına ilişkin olarak mevcut durum analizleri aktarılmakta olup, alana ilişkin tespitler, mevcut durum ve aynı zamanda öngörülen İmar Planı Notu Değişikliği teklifi ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.

2- BOZCAADA’NIN YERİ VE KONUMU

Bozcaada, Ege Denizi’nin kuzeyinde, Çanakkale iline bağı küçük bir adadır. Türkiye’nin üçüncü büyük adası olarak Çanakkale Boğazı’nın hemen girişinde yer almaktadır. Adanın Yüzölçümü etrafındaki adacıklarla beraber 37.6 km², çevresi 38 km.’dir.



Harita 1 - Çalışma Alanının Bölge İçindeki Konumu

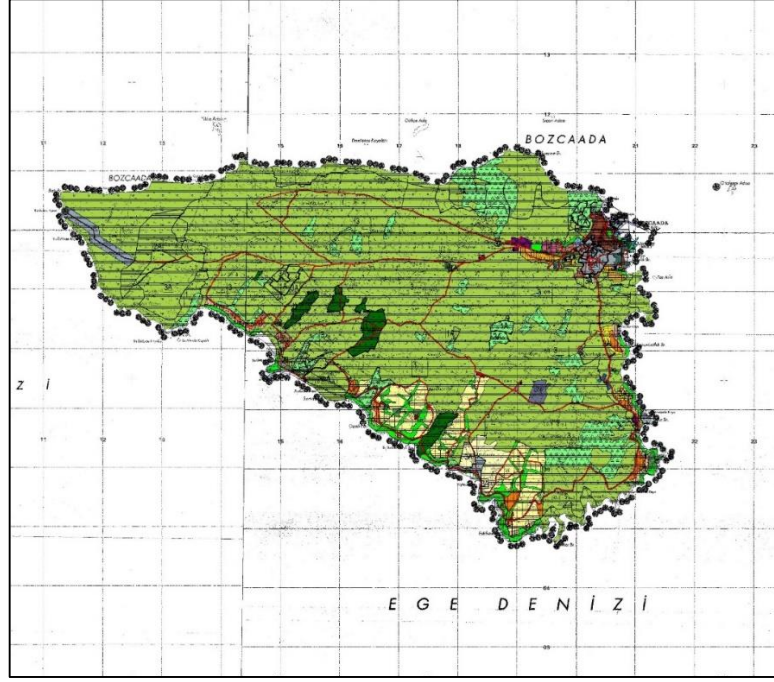
3- BOZCAADA MER’İ PLANLARI

20.08.2014 onaylı Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (Harita 2) sektörel açıdan farklılık gösteren genel bölgesel yaklaşımlar dikkate alınarak makro düzeyde ulaşım kararları, ulaşım çeşitliliği, ulaşım sistemlerinin birbirlerine entegrasyonu, sektörel yapıdaki farklılıkların kendi içerisinde organize hale getirilmesi ve birbirlerine entegrasyonu, kentsel ve kırsal kullanım alanlarına ilişkin alanlarının ve Çevre Düzeni Planı kararlarının koruma alanları ile doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak mekânsal kullanım ve stratejik bir yaklaşım çerçevesinde planlama yapılmıştır.



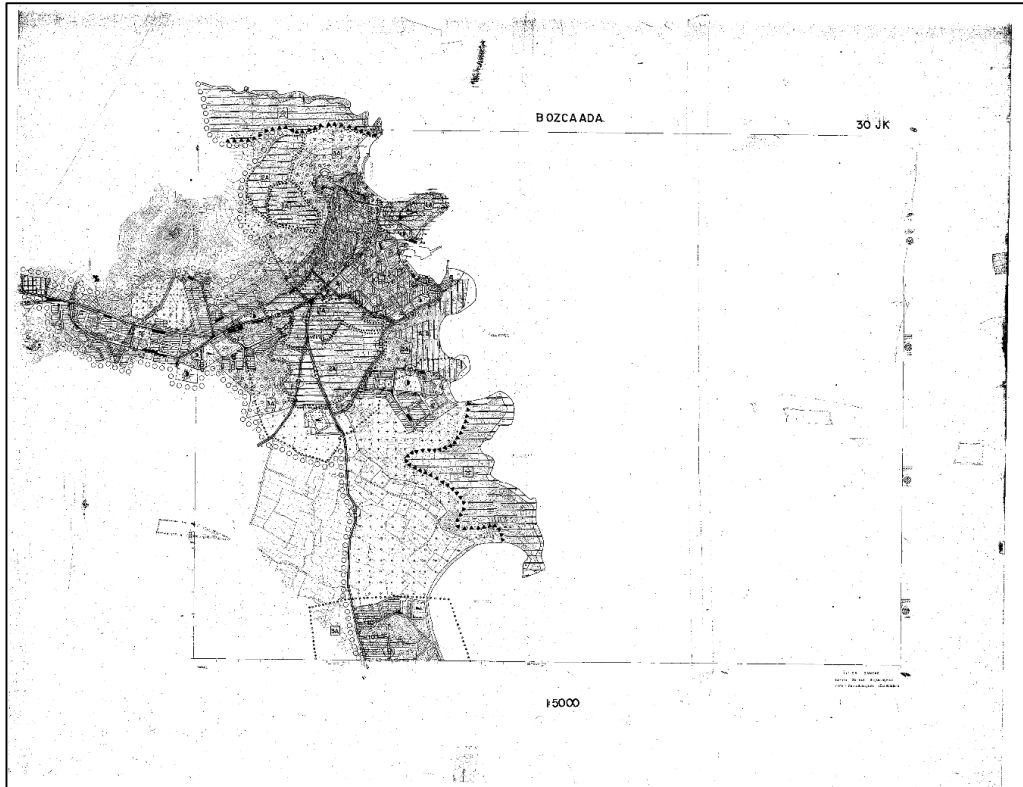
Harita 2 – 20.08.2014 Onaylı Balıkesir - Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

25.03.2013 onaylı 1/25.000 Ölçekli Bozcaada Çevre Düzeni Planı (Harita 3) ile; plan sınırları dahilinde arazi kullanımı, yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun olmasını temin etmek, afet etkilerinin azaltılmasını, doğal, tarihi, kültürel çevrenin, ekolojik sistemlerin korunması, yaşatılması ve geliştirilmesi sağlamak amaçlanmıştır.



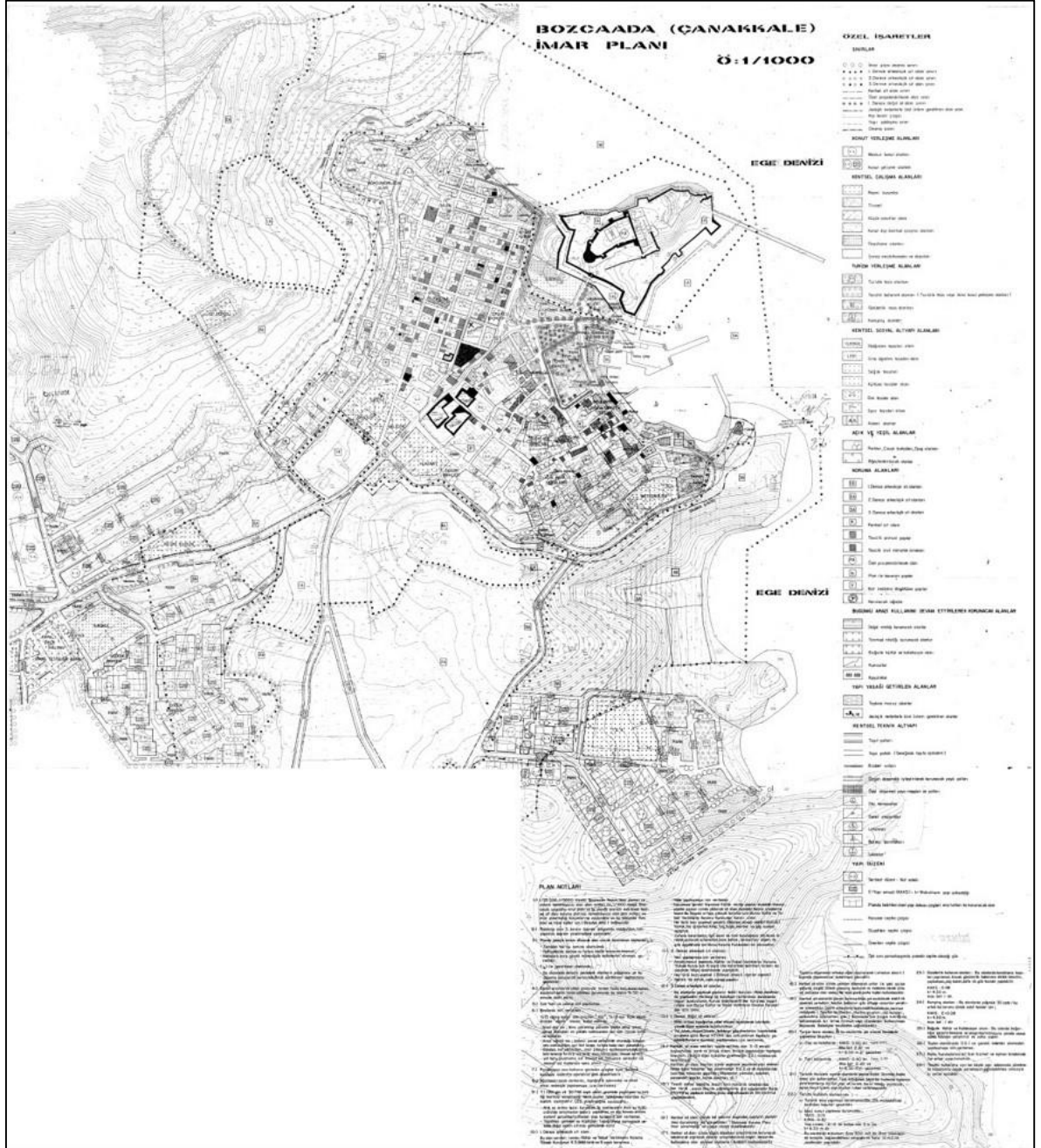
Harita 3 - 25.03.2013 Onaylı 1/25.000 Ölçekli Bozcaada Çevre Düzeni Planı

1/5000 Ölçekli Bozcaada Nazım İmar Planı (Harita 4) ile kent merkezi ve çevresine yönelik bölge tipleri, nüfus yoğunlukları, ulaşım sistemleri ve kademelenmesi belirlenmiştir.



Harita 4 - 1/5.000 Ölçekli Bozcaada Nazım İmar Planı

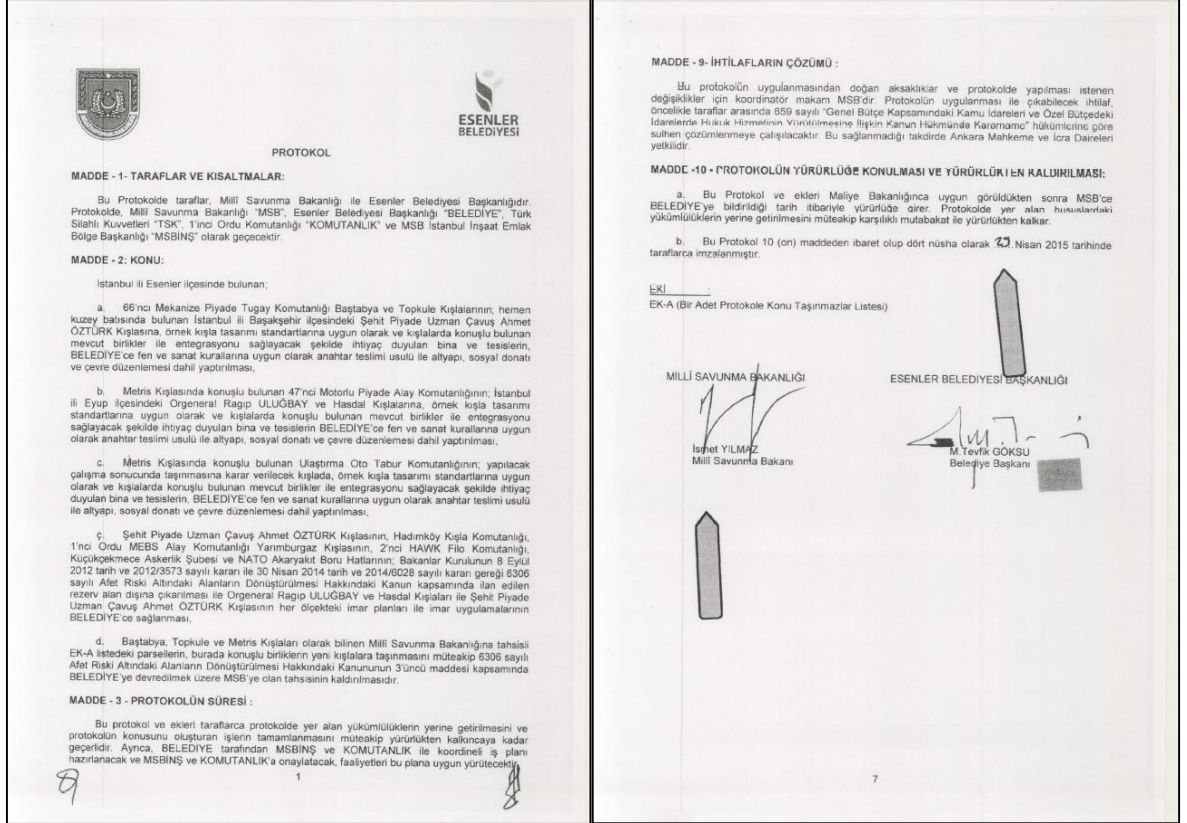
Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 17.04.1993 gün ve 3129 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Bozcaada Koruma Amaçlı İmar Planı (Harita 5) ve 1/500 Ölçekli Bozcaada (Çanakkale) Koruma Planı (Harita 6) kapsamında korumaya yönelik koşullar ve yapılaşmaya yönelik yapılanma şartları belirlenmiştir.



Harita 5 - 17.04.1993 Onaylı 1/1.000 Ölçekli Bozcaada (Çanakkale) İmar Planı

4- YAPILMASI PLANLANAN ASKERİ TESİSLER

İstanbul ili, Esenler ilçesi sınırı içerisinde yer alan ve Esenler Belediyesine devredilen Rezerv Yapı Alanı içerisinde bulunan askeri tesislere karşılık, yeni askeri tesisler yapılmasına dair iş ve işlemlere ilişkin hususlarda Milli Savunma Bakanlığı ile Esenler Belediye Başkanlığı arasında 29.04.2015 tarihinde Protokol ve Ek Protokoller imzalanmıştır.



Görsel 1 - Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Yazısı

Söz konusu 29.04.2015 tarihli Milli Savunma Bakanlığı ile Esenler Belediyesi arasında imzalanan Protokol ve Ek Protokoller kapsamında, Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğüne, Esenler Belediyesi tarafından proje ve yapım faaliyetleri yürütülecek işlerin, yerleri ve proje detaylarına ilişkin bilgiler belirtilmiştir olup, yapımı ön görülen işler içerisinde “5’inci Komd. A. K.lığı Gen. Aydoğan AYDIN Kışlası (Bozcaada); 24 Üniteli Tesis, Nizamiye Binası, Giriş Takı ve 5 Adet Nöbet Kulübesi Yapılması” işi yer almaktadır.

Buna ek olarak Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğüne bahsi geçen Bozcaada 5’inci Komd. A. K.lığı Gen. Aydoğan AYDIN Kışlası’na yapılacak Askeri

Tesislere ilişkin olarak 24 Üniteli Askeri Tesis "34 Üniteli" olarak inşa edilmesi talep edilmiştir.

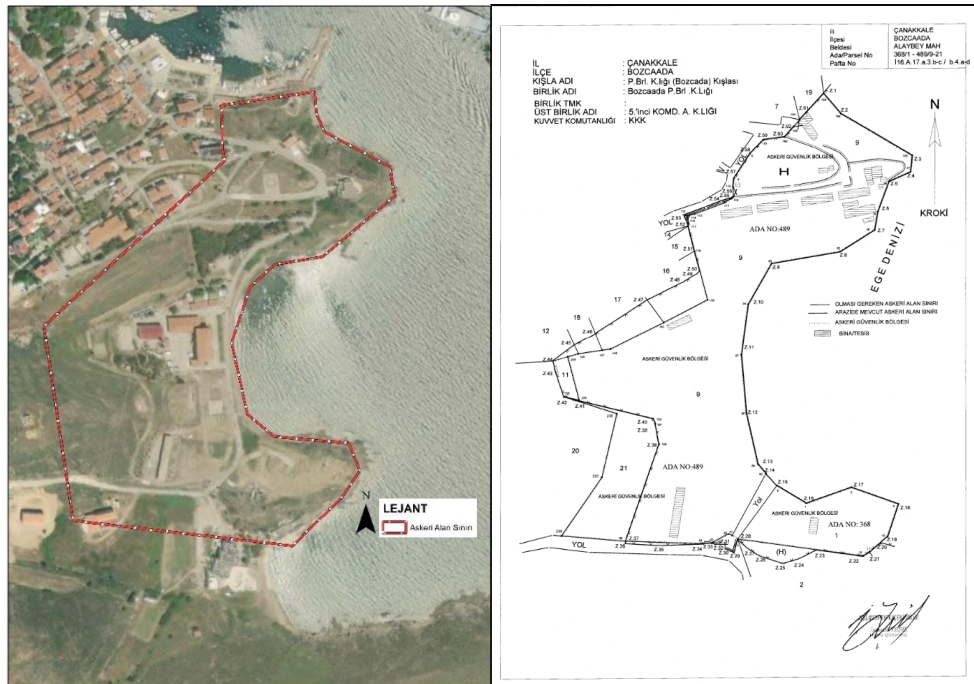
4.1- Çalışma Alanı (5'inci Komd. A. K.lığı Gen. Aydoğan AYDIN Kışlası)'nın Yeri ve Konumu

Bozcaada kent merkezi, adanın kuzeydoğusunda yer alan ilçe merkezinde toplanmıştır. Çalışmaya konu 5'inci Komd. A. K.lığı Gen. Aydoğan AYDIN Kışlası da Bozcaada kent merkezinde yer almaktadır.



Harita 7 - Çalışma Alanının Bozcaada İçindeki Konumu

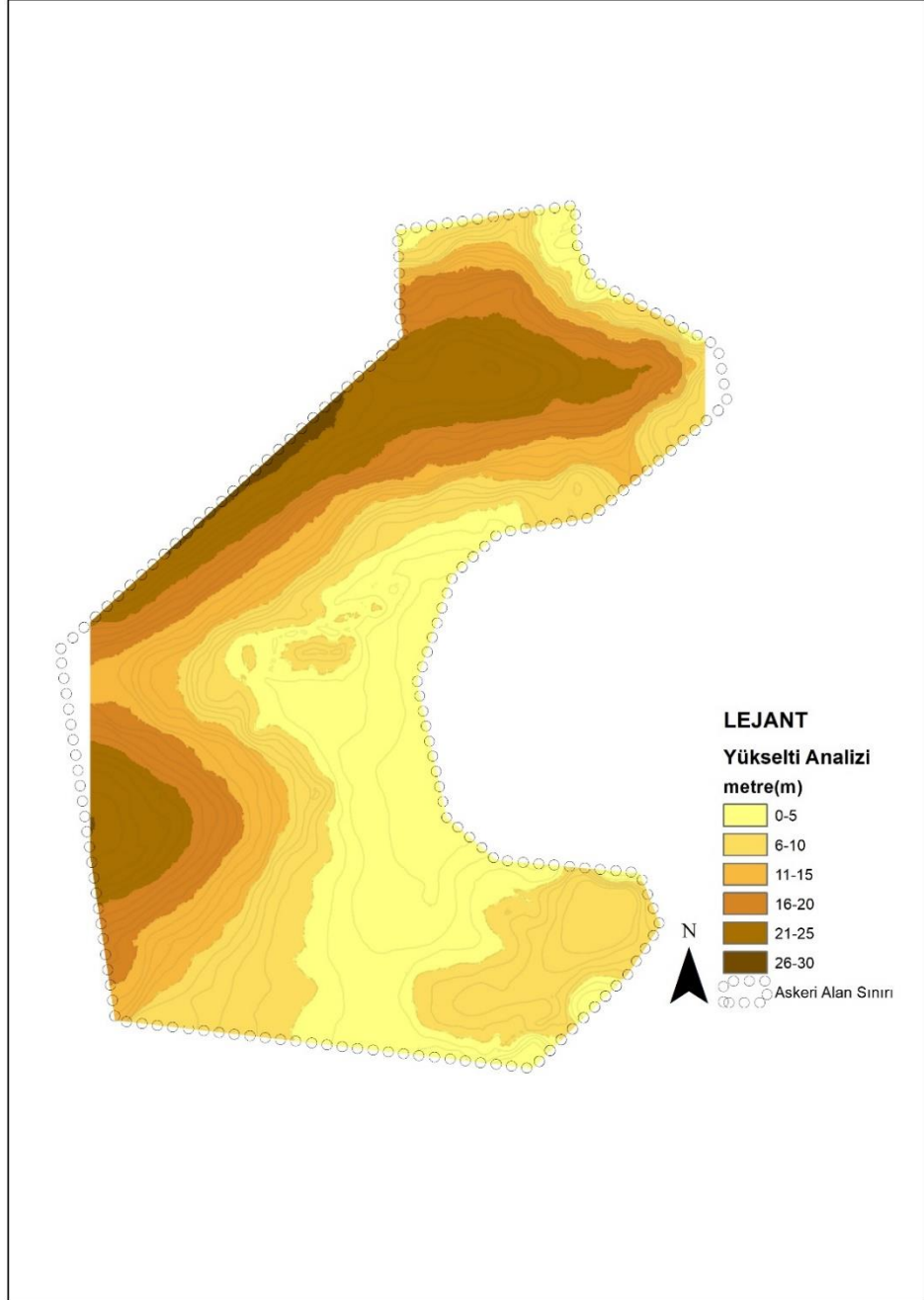
Çalışma alanı, Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, Alaybey Mahallesi, 489 ada 9 ve 21 parseller, 368 ada 1 parseli kapsayan, 100,157.02 m²'lik bölge üzerinde bulunan Askeri Alandır.



4.2- Fiziksel Yapı

4.2-1. Topografya

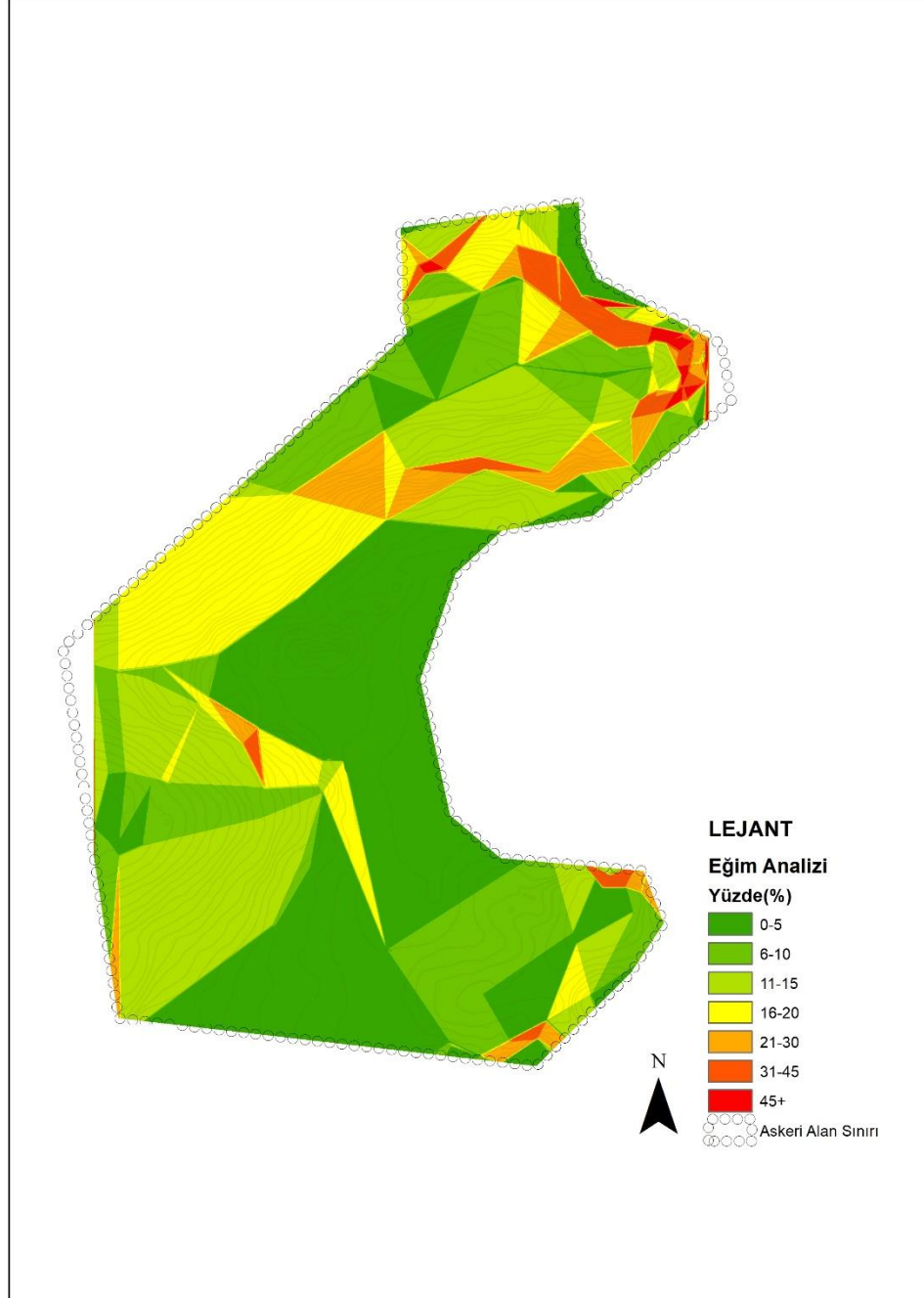
Çalışma alanı Bozcaada'nın doğu kıyısında yer almakta olup, doğu ve güneydoğu kısmı 0-10 metre iken, batı ve kuzey kısmı 21-25 metre yüksekliğe çıkmaktadır.



Harita 9 - Topografya ve Eşyüksekti Analizi

4.2-2. Eğim

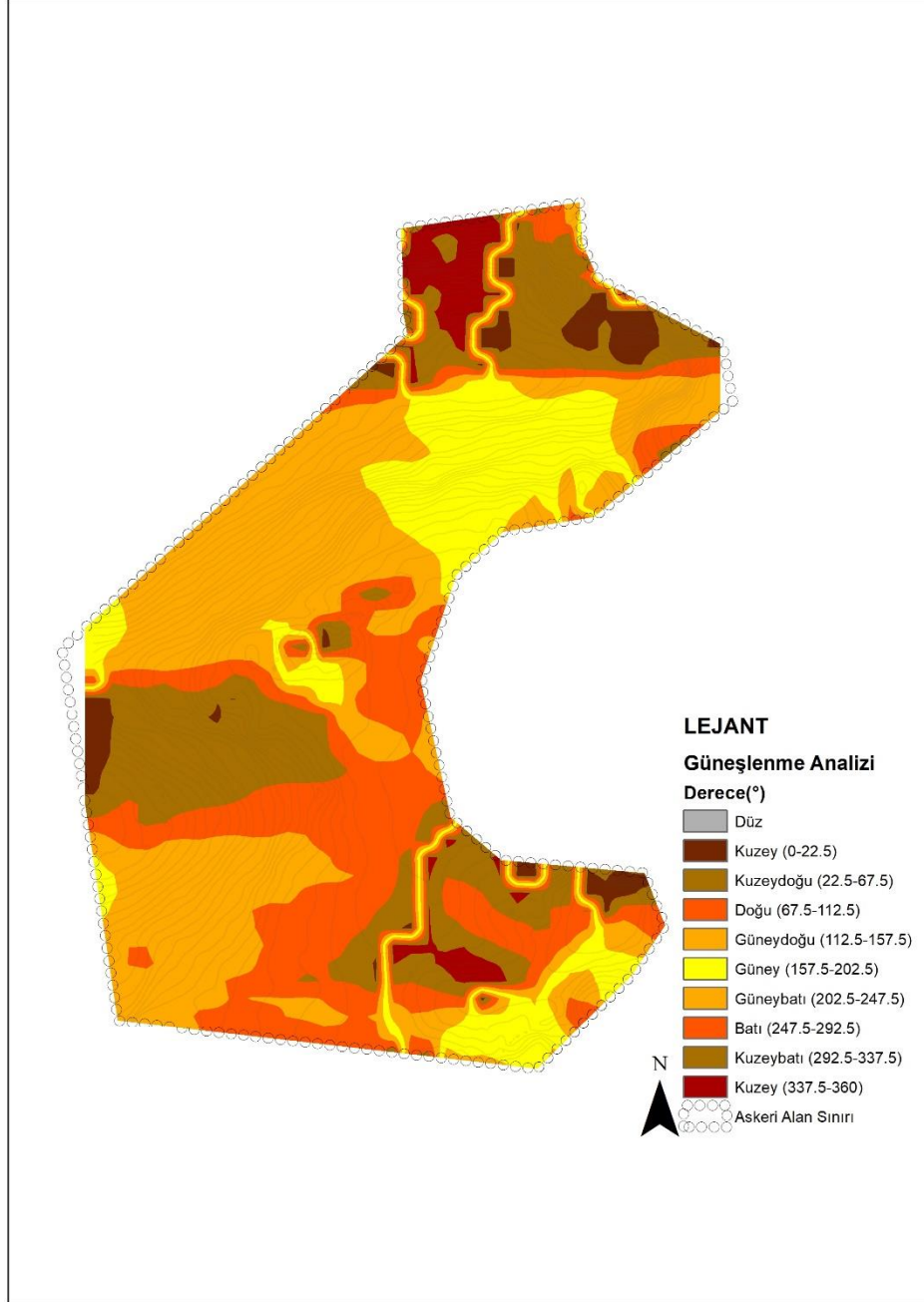
Çalışma alanının büyük bir kısmı yerleşme yapısına uygun olarak ortalama %0-%10 arası eğime sahip olup, kuzey kısmında yer yer %30-%45 arası eğimlere ulaşmaktadır.



Harita 10 - Eğim Analizi

4.2-3. Yöneliş

Çalışma alanının geneli doğu ve güney yönüne bakan bir arazi yapısı sergilemektedir.



Harita 11 - Yöneliş Analizleri

4.2-4. İklim

Bozcaada Ege denizinin kuzey doğusunda yer almasından dolayı gerek Akdeniz ikliminin, gerekse Trakya Kara ikliminin tesiri altındadır. Ancak Çanakkale Boğazının tam çıkışında olması nedeniyle Kuzey rüzgarlarını fazlaca alır. Buda adanın ikliminde biraz farklılıklar meydana getirir. Akdeniz ikliminde yazları kurak ve sıcak/kışları ılık ve yağışlı özelliğinden uzaklaşarak Yazları serin ve kurak/kışları ise ılık ve az yağışlı olarak geçmektedir. Aylara göre nem oranı ortalama %70 in altına düşmez. Ancak rüzgarının bol olması nedeniyle nem oranının insan sağlığını olumsuz etkileme durumu yoktur. En sıcak ayları temmuz ve ağustos 35-38C derece, En soğuk ayı ise ocak ayı 7 derecedir. Ortalama sıcaklık 15.7C derece, En yüksek sıcaklık 35.5C derece, En Düşük sıcaklık –5.4C derece, En sıcak günler sayısı (Yıl İçinde) 11.8 gün, En Soğuk Günler Sayısı (Yıl içinde) 6.5 gün, Ortalama Açık Günler sayısı 110.5 gün, Ortalama Bulutlu Günler Sayısı 198.5 gün, Ortalama Kar Yağışlı Günler Sayısı 1.1 gün, Ortalama Sisli Günler Sayısı 1.8 gün, Ortalama Deniz Suyu Sıcaklığı 16C derecedir.

Yılın tüm aylarında rüzgârlı, özellikle kış aylarında aşırı rüzgarlıdır. Boğazın tam çıkışında yer alması nedeniyle kuzey rüzgarlarını fazlaca almakla birlikte güney rüzgarlarına da açıktır. Ortalama rüzgâr hızı 7m/Sn, Ortalama rüzgârlı Gün Sayısı (10.8 – 17.1m/sn) 86.2 gün, Ortalama Fırtınalı Gün Sayısı (17.1m/Sn den yüksek) 34.5 gündür.

4.2-5. Jeolojik Durum

Bu çalışmada; Çanakkale ili – Bozcaada ilçesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 150 ha.lık alan için hazırlanan Koruma Amaçlı İlave Revize İmar Planına Esas jeolojik – jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi amacıyla, 16.08.2011 tarihinde Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, Planlama ve Zarar Azaltma Daire Başkanlığınca onaylanan “Çanakkale – Bozcaada Uygulama İmar Planı’na Esas Koruma Amaçlı Jeolojik Etüt Raporu” hazırlanmıştır.

Söz konusu çalışma alanları hazırlanan, “1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında” Uygun Alanlar (UA) ve Önlemlenilen Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) lejantlı alanlarda kalmaktadır.

Uygun Alanlar (UA)

Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanı eğimin % 0 – 20 arasında olduğu ve jeolojik olarak kaya birimlerden oluşan alanlardır. Bu alanlarda herhangi bir kütle hareketi veya mühendislik problemi beklenmemektedir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından ‘ Uygun Alanlar – 2: Kaya Ortamlar ‘ olarak değerlendirilmiştir.

- Yapı yükleri kaya birimlerin üzerindeki seviyeler değil sağlam kesimlere taşıtırılmalıdır.
- Bu alanlarda yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Uygun projelendirilen drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk paftalarında ‘UA-2’ simgesiyle gösterilmiştir.

Önleml Alanlar (ÖA)

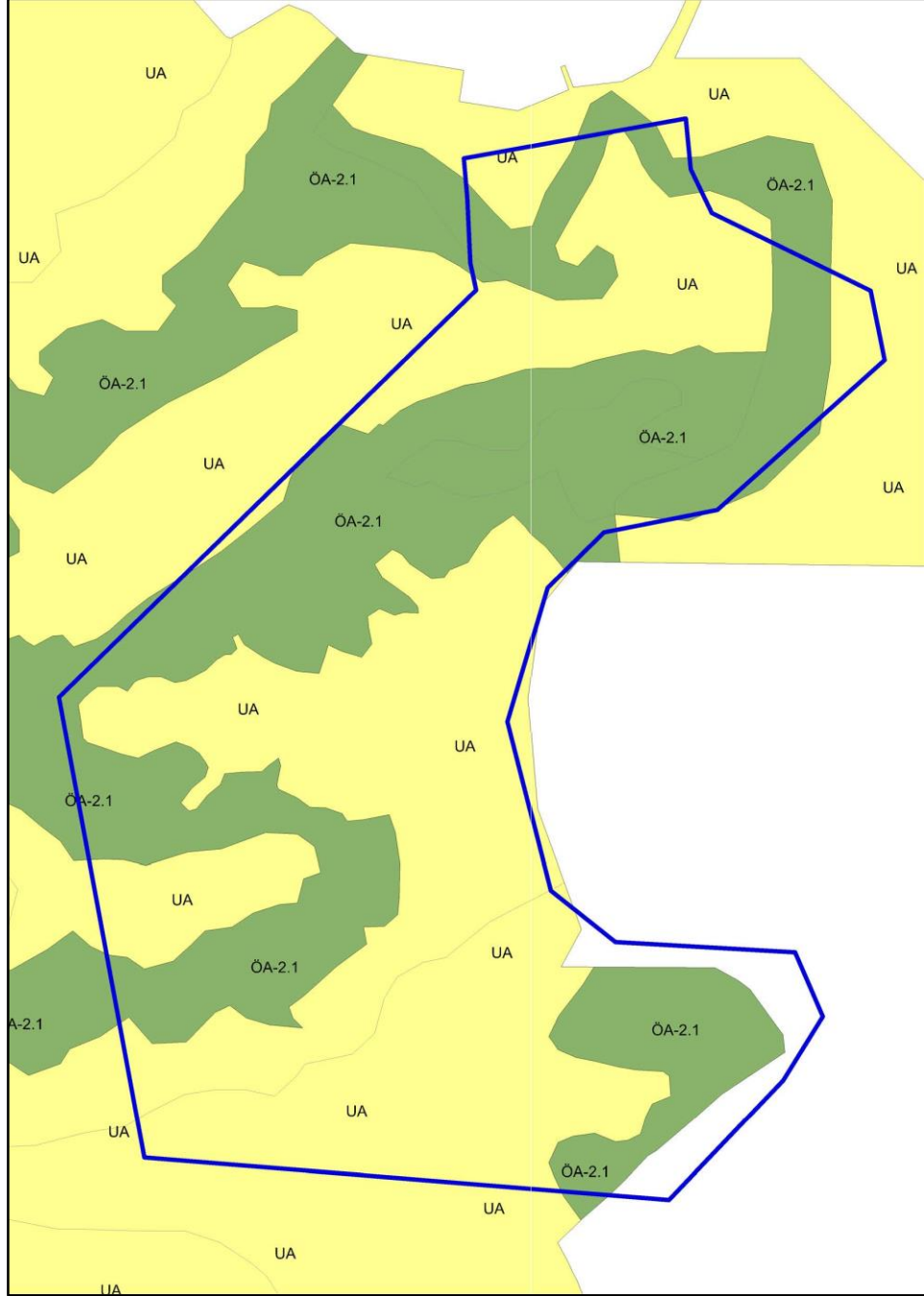
Önleml Alanlar 2 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İncelenen alanda topoğrafik eğimin %20 den büyük olduğu alanlardır. Bu alanlarda mevcut durum itibarı ile kaya düşmesi, heyelan gibi kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak kazılar sonrası oluşacak şevlerde kot farkı, eğim ve litolojiye bağlı (kırıklı çatlaklı birimler) stabilite problemleriyle karşılaşılacağı düşünülmektedir. Bu alanlarda stabiliteyi sağlayacak mühendislik tedbirlerinin alınabileceği kanaatine varılmıştır. Bu nedenle bu alanlar ‘Önleml Alanlar – 2.1 (ÖA – 2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar’ olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Kazılarda oluşacak şevlerde meydana gelebilecek stabilite problemlerini ortadan kaldıracak önlem projeleri belirlenmeli ve Belediye kontrolünde uygulanmalıdır.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

- Uygun drenaj sistemleriyle yer altı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaştırılması sağlanmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşınacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk paftalarında 'ÖA-2.1' simgesiyle gösterilmiştir.



2.1- Mülkiyet Verileri

Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, Alaybey Mahallesi, 489 ada 9 ve 21 parseller ile 368 ada 1 parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olup, Milli Savunma Bakanlığına tahsisli askeri maksatla kullanılmaktadır. Ayrıca, planlama alanı 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında hem stratejik bölge hem de askeri güvenlik bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Alana ilişkin mülkiyet bilgileri aşağıda yer almaktadır.



Harita 13 - Mülkiyet Haritası

Milli Savunma Bakanlığı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	:AnaTasınmaz	Ada/Parsel	:368 / 1
Zemin No	:58053883	Yüzölçüm	:5863.40 m ²
İl/İlçe	:ÇANAKKALE/BOZCAADA	Ana Taş. Ntlk	:AVLULU KARGIR DEPO
Kurum Adı	:Bozcaada		
Mah./Köy Adı	:ALAYBEY M		
Mevkii	:İĞDELİK		
Cilt/Sayfa No	:10/892		
Kayıt Durum	:Aktif		



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI		16/04/1992 - 65	
Beyan	Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.		20/03/2018 - 188	
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır		20/03/2018 - 190	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
166280718	MALİYE HAZINESİ	-	1/1	5863.40	Tesis Kadastro-14/08/1992-	

İpotek

Alacaklı	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı

Raporlayan : TAPU TAPU
Rapor Tarih ve Saat: 14.04.2022 11:40:36

ASIMIN TOSUN YERLİ
Mühendislik
M. Kemal YERLİ
Mühendislik

Görsel 2 - 368 Ada 1 Parsel Tapu Kaydı

Milli Savunma Bakanlığı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	:AnaTasınmaz	Ada/Parsel	:489 / 9
Zemin No	:58058479	Yüzölçüm	:41514.24 m ²
İl/İlçe	:ÇANAKKALE/BOZCAADA	Ana Taş. Ntlk	:İÇİNDE 7 ADET KARGIR BİNA OLAN ASKERİ GARNİZON
Kurum Adı	:Bozcaada		
Mah./Köy Adı	:ALAYBEY M		
Mevkii	:İĞDELİK		
Cilt/Sayfa No	:31/3043		
Kayıt Durum	:Aktif		



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI		16/04/1992 - 65	
Beyan	Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.		20/03/2018 - 188	
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır		20/03/2018 - 190	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
166286689	MALİYE HAZINESİ	-	1/1	41514.24	Tesis Kadastro-17/09/1993-	

İpotek

Alacaklı	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı

Raporlayan : TAPU TAPU
Rapor Tarih ve Saat: 14.04.2022 11:38:58

ASIMIN TOSUN YERLİ
Mühendislik
M. Kemal YERLİ
Mühendislik

Görsel 3 - 489 Ada 9 Parsel Tapu Kaydı

Milli Savunma Bakanlığı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	:Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	:489 / 21
Zemin No	:58060278	Yüzölçüm	:5060.73 m²
İl/İlçe	:ÇANAKKALE/BOZCAADA	Ana Taş Nötlük	:MERA
Kurum Adı	:Bozcaada		
Mah/Köy Adı	:ALAYBEY M		
Mevkii	:İĞDELİK		
Cilt/Sayfa No	:51/5018		
Kayıt Durum	:Aktif		



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI		16/04/1992 - 65	
Beyan	Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.		20/03/2018 - 188	
Beyan	2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır.		20/03/2018 - 190	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
166292830	MALİYE HAZİNESİ		1/1	5060.73	Hükmen Tescil-23/10/2007-603	

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı

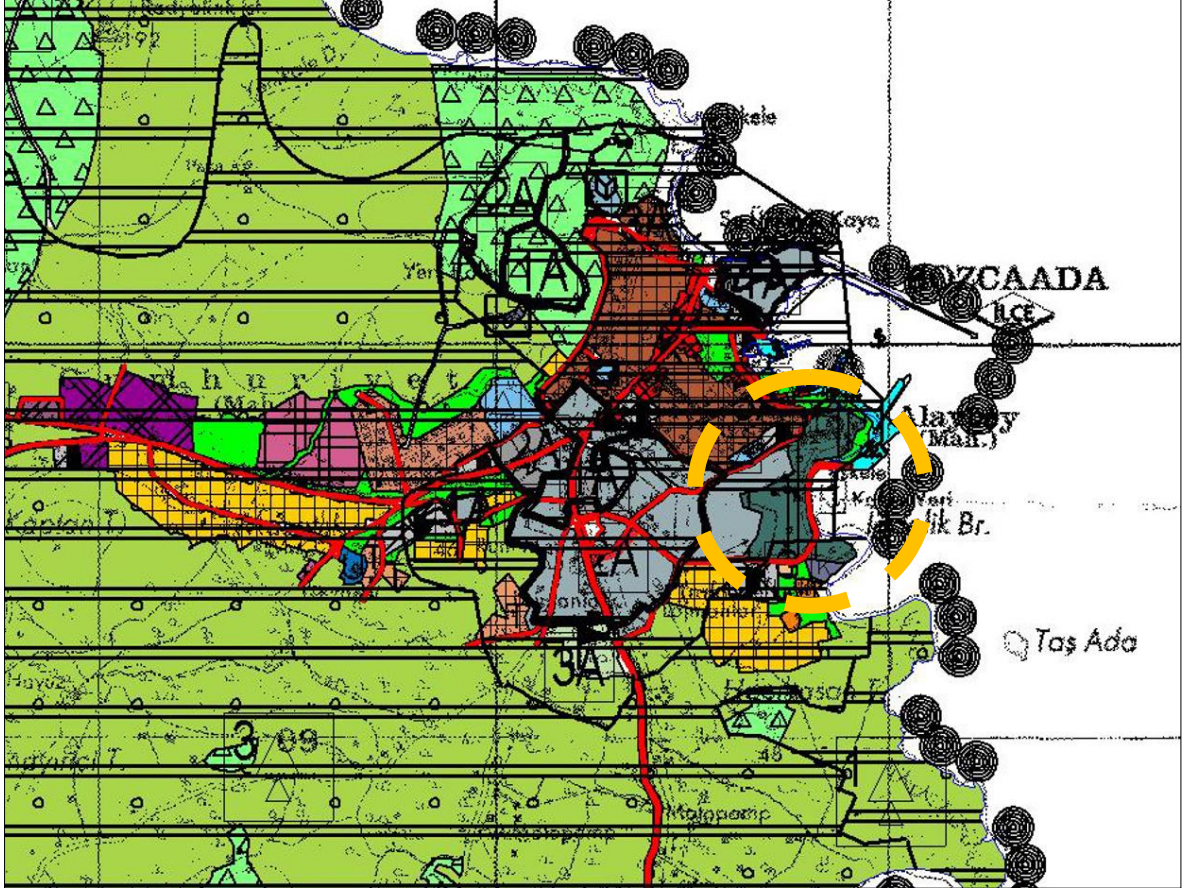
Raporlayan : TAPU TAPU
Rapor Tarihi ve Saat: 14.04.2022 11:39:50

AYDIN YERLİ
M. AYDIN YERLİ
M. AYDIN YERLİ
M. AYDIN YERLİ

Görsel 4 - 489 Ada 21 Parsel Tapu Kaydı

2.2-2. 1/25.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Planı

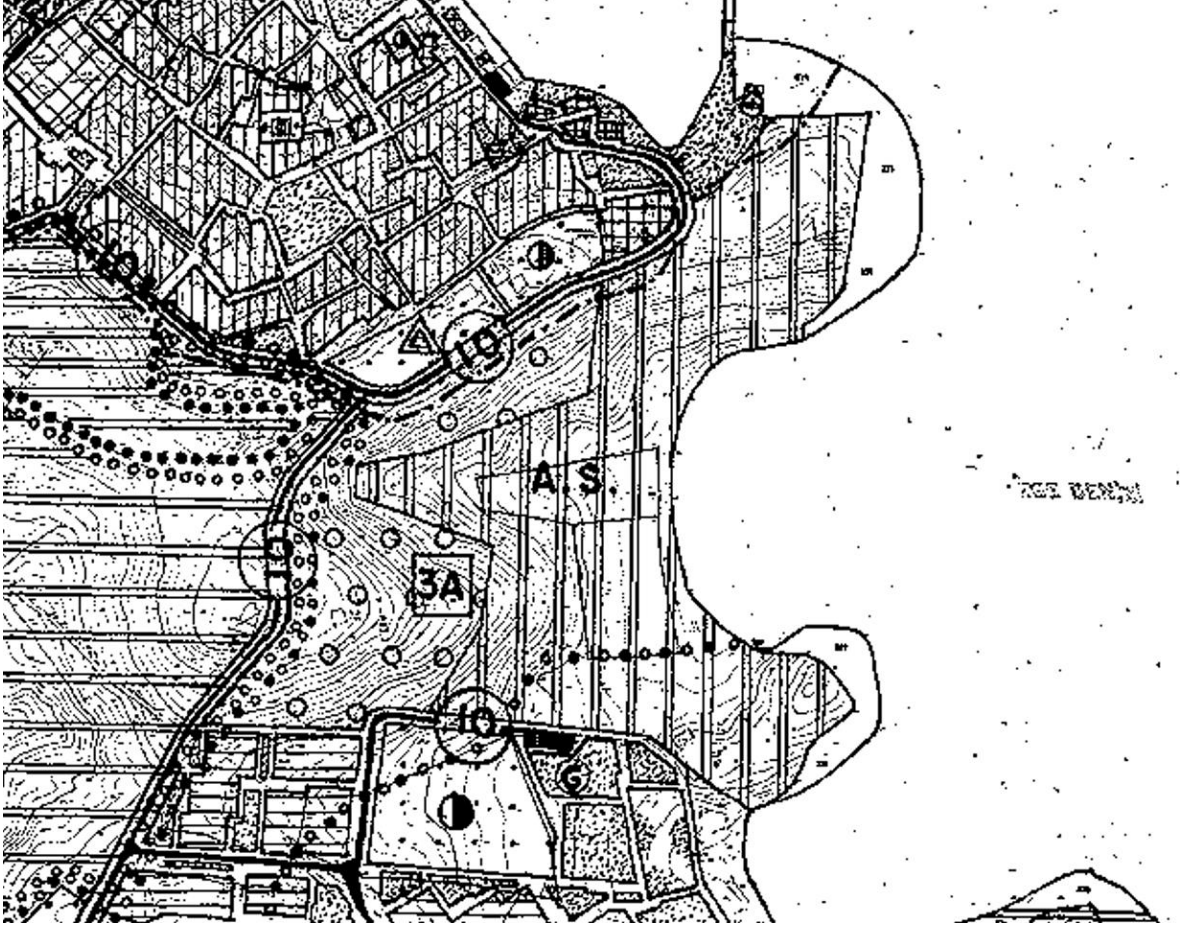
Çalışma Alanı, 25.03.2013 Onaylı 1/25.000 Ölçekli Bozcaada Çevre Düzeni Planı'nda Askeri Alanlar sınırları içerisinde yer almaktadır.



Harita 15 - Çalışma Alanının 1/25.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.2-3. 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı

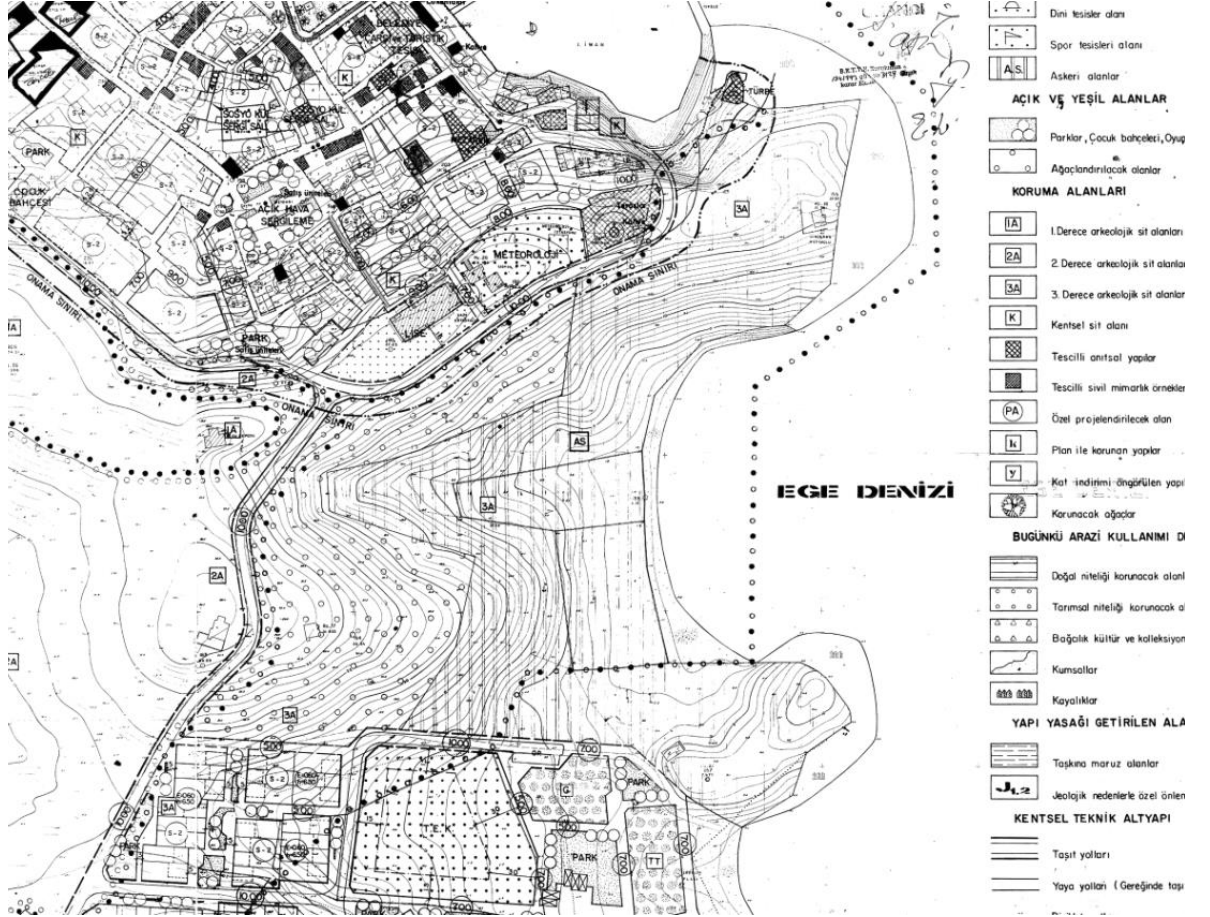
Çalışma Alanı, 1/5.000 Ölçekli Bozcaada Nazım İmar Planı'nda Askeri Alanlar sınırları içerisinde yer almaktadır.



Harita 16 - Çalışma Alanının 1/5.000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planındaki Durumu

2.2-4. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı

Çalışma Alanı, 17.04.1993 Onaylı 1/1.000 Ölçekli Bozcaada (Çanakkale) İmar Planı'nda Askeri Alanlar sınırları içerisinde yer almaktadır.



Harita 17 - Çalışma Alanının 1/1.000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planındaki Durumu

2.3- Koruma Kurulu Kararları

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu 04.07.2003 tarih ve 2220 sayılı kararı (Görsel 5,6) ve eki Bozcaada 1/25.000 Ölçekli Sit Haritasından 1/10.000 Ölçekli Haritaya Aplikasyon Haritası (Harita 18) aşağıda yer almaktadır.

**ÇANAKKALE KÜLTÜR VE TABİAT
VARLIKLARINI KORUMA KURULU
K A R A R**

**Toplantı Yeri
BOZCAADA**

Toplantı Tarihi ve No :04.07.2003/97
Karar Tarihi No :04.07.2003/2220

Çanakkale İli, Bozcaada İlçesinde, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 23.11.1991 gün ve 2108 sayılı, 24.03.1991 gün ve 1669 sayılı ve 13.08.1991 gün ve 1926 sayılı kararlar ve karar eki 1/25000 ölçekli sit haritasının 1/10000 ölçekli haritaya yapılan aplikasyonun değerlendirilmesi isteğine ilişkin; Bozcaada Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Servisinin 03.03.2003 gün ve 231 sayılı yazısı ile 06.03.2003 günlü yazısı, Çanakkale Valiliği, İl Kültür Müdürlüğü'nün 14.03.2003 gün ve B.16.0.İKM.4.17.00.00.720/658 sayılı yazısı, 25.03.2003 gün ve B.16.0.İKM.4.17.00.00.720/726 sayılı yazısı, 26.03.2002 gün ve B.16.0.İKM.4.17.00.00.720/680 sayılı yazısı ile Bozcaada Malmüdürlüğü'nün 25.03.2003 gün ve B.16.0.İKM.4.17.00.00.720/726 sayılı yazısı okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, 04.07.2003 tarihinde yerinde incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Çanakkale İli, Bozcaada İlçesinde oda bütününde 04.07.2003 tarihinde yapılan yerinde incelemeler ve Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü uzmanı ile ilgili Arkeoloji Müzesi uzmanının hazırladığı 02.07.2003 günlü raporu doğrultusunda;

1-Bozcaada merkezinde (1 nolu alan) yer alan kentsel+3. derece arkeolojik sit alanı sınırının aplikasyonun uygun olduğuna ve bu alanda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 17.04.1993 gün ve 3129 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı koşullarının geçerli olduğuna,

2-Kararımız eki 1/10000 ölçekli haritada, Poyraz limanı ile Çapraz limanı içine alan (2 nolu alan) onaylı 1/25000 ölçekli haritada birbirinden kopuk 3. derece arkeolojik sit alanları içerisinde kalan 3. derece doğal-sit alanında 04.07.2003 tarihinde yapılan incelemede yoğun miktarda arkeolojik kalıntıya rastlanıldığından, bu alanın diğer alanlarla birleştirilmesinden hareketle 3. derece arkeolojik sit alanı olarak tesciline ve bu alan içinde Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 25.04.1996 gün ve 3069 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planının, plan onama sınırları içinde uygulanmasına,

3-Mermer Burnu ile Ayana (İçmece) mevki arasında kalan 3 nolu alanda antik liman ve çevresindeki yapıların bulunduğu alanların 1. derece arkeolojik sit alanı olarak ve ayrıca Manastır ve çevresi ile Bizans tümülüsünün bulunduğu Bizans Nekropol alanlarının 3. derece arkeolojik sit alanı olarak tesciline, Bu alanda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 17.04.1993 gün ve 3129 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planında revizyon yapılarak Kurulumuza iletilmesine ve Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 27.06.1997 gün ve 4020 sayılı kararıyla onaylanan planlara kararımız eki haritada gösterilen 1. derece doğal sit alanı sınırları boyunca gösterilen 1. derece arkeolojik sit alanı sınırının işlenmesine ve onaylı planın koşullarının geçerli olduğuna,

4-Ayana limanı ile Beylik limanları arasında kalan 4 no'lu alanda, Helenistik Dönem Nekropol alanı ile Helenistik dönem sur duvarlarını da kapsayan alanın 1. derece arkeolojik sit alanı olarak tesciline ve bu alanın bitişiğinde bulunan 3. derece arkeolojik sit alanının devamına,

5-Sulubahçe mevkiinde, onaylı 1/25000 ölçekli sit haritasında 1. derece doğal sit alanı olarak görülen alanın üzerinde manastır kalıntısı ile müstemilatının mevcut olduğu tespit edildiğinden 5 no'lu alanın 2. derece arkeolojik sit alanı olarak tesciline,

ASLI GİBİDİR

D.E.
R.A.

Görsel 5 - Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı-1

i.c.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ÇANAKKALE KÜLTÜR VE TABİAT
VARLIKLARINI KORUMA KURULU
K A R A R

Toplantı Yeri
BOZCAADA

Toplantı Tarihi ve No :04.07.2003/97
Karar Tarihi No :04.07.2003/2220

-2-

6-Habbeli Mevkiinde, onaylı sit haritasında kısmen 1. derece doğal sit alanı, kısmen 3. derece doğal sit alanı içerisinde, 6 no'lu alanda Bizans Nekropol ve erken dönem tümülüs tipi mezar odaların bulunduğu alanın ise 3. derece arkeolojik sit alanı olarak tesciline,

7-Göztepe mevkiinde, 7 no'lu alan, sınırları düzeltilen 3. derece arkeolojik sit alanının tescilinin devamına,

8-Bizans Kule mevkiinde, 152 ada, 27 parselin üzerinde Bizans sarnıç kalıntısı bulunduğu yerinde yapılan incelemede de tespit edilmiş olduğundan (8 no'lu alan) 1. derece arkeolojik sit alanı olarak tesciline,

9-Arabacı mevkiinde, (9 no'lu alan) 464 ada, 14 ve 48 parsellerde yer alan Bizans tümülüslerinin 1. derece arkeolojik sit alanı olarak tesciline,

10-Kocabayır mevkiinde, 466 ada, 5 parsel üzerinde yer alan Kybele açık hava tapınağı+Kaya şapelinin bulunduğu alanın (10 nolu alanın), 1. derece arkeolojik sit alanı olarak ve bitişiğindeki yerleşim alanında 3. derece arkeolojik sit alanı olarak tesciline,

11-Abdibağçe mevki, 522 ada, 2 parselde bulunan şapelin dini tesis olarak tesciline ve bu kararımız doğrultusunda 3. derece arkeolojik sit alanı olarak ilan edilen ve üzerinde onaylı imar planı bulunmayan alanlarda Kurulumuzun 07.09.2002 gün ve 1333 sayılı kararıyla belirlenen yapılanma koşullarının uygulanmasına karar verildi.

BAŞKAN
Prof. Dr. Rüçhan ARIK
(İmza)

BAŞKAN YARDIMCISI
Doç. Dr. A. Nejat BİLGİN
(İmza)

ÜYE
Prof. Dr. Deniz EREN
(İmza)

ÜYE
Doç. Dr. Orhan REMAN
(İmza)

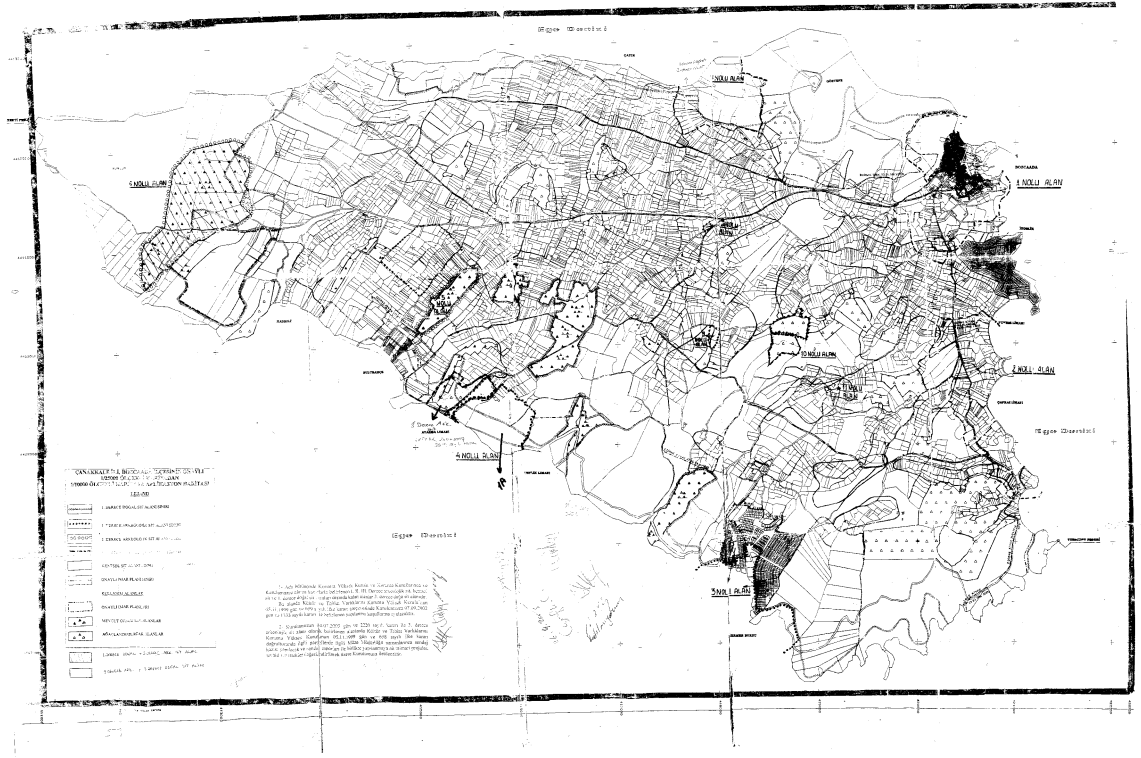
ÜYE
Yük. Mim. İlhan ÖZTÜRK
(İmza)

ÜYE
Bozcaada Bld. Tems.
Mustafa MUTAY
(İmza)

ASLI GİBİDİR

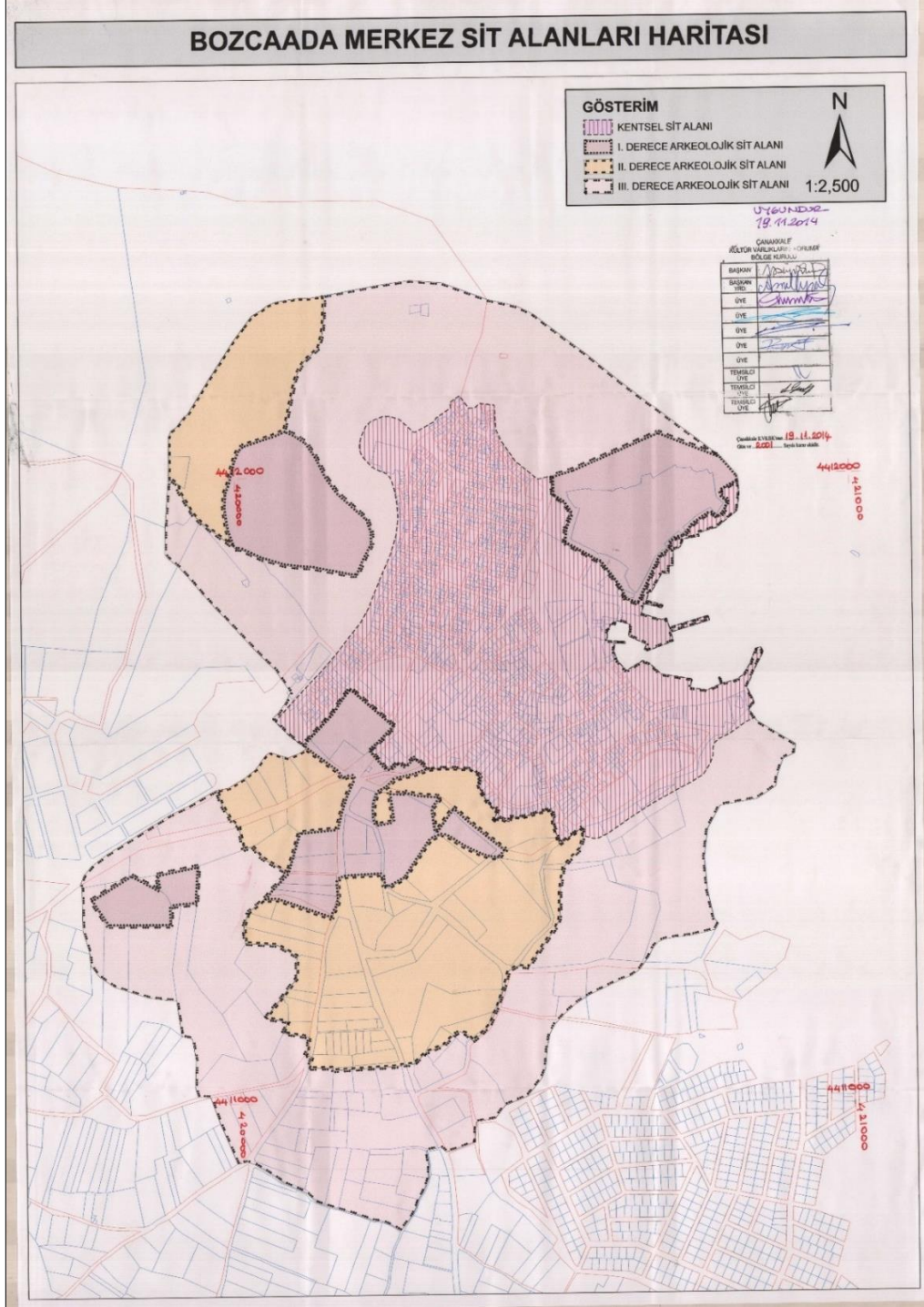

Yasemin Z. PERSKA

Görsel 6 - Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı-2



Harita 18 - Bozcaada 1/25.000 Ölçekli Sit Haritasından 1/10.000 Ölçekli Haritaya Aplikasyon Haritası





Çalışma alanı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 19.11.2014 tarih ve 2001 sayılı karar ekinde yer alan 1/2.500 Ölçekli Bozcaada Merkez Sit Alanları Haritasında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalmaktadır. (Bkz. Harita 19)



Harita 19 - Çanakkale KVKBK'nun 19.11.2014 Gün ve 2001 Sayılı Karar Eki 1/2.500 Ölçekli Bozcaada Merkez Sit Alanları Haritası

2.4- Plan Notu Değişikliği Teklifine İlişkin Kurul Kararları

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Çanakkale Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 24.06.2022 tarih ve 1662 sayılı kararında Çanakkale İli, Bozcaada İlçesine ilişkin “Bozcaada 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar plan notu ilavesi” talebinin 728 sayılı İlke Kararı kapsamında uygun olduğu belirtilmiştir. (Bkz. Görsel 7)

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI Çanakkale Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu		
Toplantı Tarihi ve Nu	: 24.06.2022 / TVK-124	17.100
Karar Tarih ve Nu	: 24.06.2022 / 1662	Toplantı Yeri
Konu	: İmar Planı /İmar Planı Değişikliği (2)	ÇANAKKALE
KARAR		
<p>Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, Alaybey Mahallesi, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Mülga Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 04.07.2003-2220, 26.09.2003-2434 gün ve sayılı kararları ile kısmen “3. Derece Doğal Sit Alanı” içerisinde, kısmen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalan 489 ada 9 ve 21 parselde kayıtlı, Bakanlığımızca 05.06.2015 tarihli Makam Olur’u ile onaylanmış olan 1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı’nda “Kentsel Gelişme Alanı” kullanımında kalan, Mülga Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 11.12.1993 tarih ve 3564 sayılı komisyon kararı ile uygun görülen mevcut 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içerisinde “Askeri Alan” kullanımında kalan taşınmazda, askeri yapı ve tesislerin yapılabilmesi için hazırlanan “Bozcaada 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar plan notu ilavesi” talebine ilişkin 08.06.2022 tarih ve 10496278 sayılı Kara Kuvvetleri Komutanlığı 1. Ordu Komutanlığı İstihkam Başkanlığı yazısı, 15.06.2022 tarih ve 892 sayılı Bozcaada Belediye Başkanlığı yazısı ile Çanakkale Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü uzmanlarının hazırlamış olduğu 17.06.2022 tarihli raporu okundu.</p> <p>Yapılan inceleme ve görüşmeler sonucunda, Çanakkale İli, Bozcaada İlçesine ilişkin “Bozcaada 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar plan notu ilavesi” talebinin 728 sayılı İlke Kararı kapsamında uygun olduğuna ve Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik’in 7. Maddesi 3. Fıkrası kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü’ne iletilmesine, ancak avan projelerin bu aşamada değerlendirilemeyeceğine Komisyonumuzca oybirliği ile karar verildi.</p>		
 e-imzalıdır	BAŞKAN Mehtap ALDEMİR Mimar	 e-imzalıdır
 e-imzalıdır	ÜYE Yusuf KARAÇOBAN Çevre Mühendisi	 e-imzalıdır
 e-imzalıdır	ÜYE Sefer ÇALUK Şehir Plancısı	 e-imzalıdır
 e-imzalıdır	ÜYE Feyzullah ARSLAN Hukukçu	 e-imzalıdır
 e-imzalıdır	ÜYE Yaşar POLAT Orman Mühendisi	 e-imzalıdır
 e-imzalıdır	ÜYE Erdal EYÜPOĞLU Harita Mühendisi	 e-imzalıdır
ONAY 08.07.2022 Bekir ÇELEN Bakan a. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü		
Evrak Doğrulama Kodu: d68737ee-9ecl-42d0-b664-f621be95f3ba 1		

Görsel 7 - Çanakkale Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.07.2022 tarih ve 8053 sayılı kararında, Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, Alaybey Mahallesinde yer alan 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında bulunan Hazine mülkiyetindeki Milli Savunma Bakanlığına tahsisli 489 ada 9 numaralı parsel üzerinde Şht. Tümğ. Aydoğan Aydın Kışlasına Askeri Tesisler, Nizamiye Binası, Giriş Takı ve 5 adet Nöbet Kulübesi yapılmasına ilişkin hazırlanan karar eki 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı yapılanma koşullarının plan notlarında ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Notlarında değişikliğinin, 2863 Sayılı Kanunun 17. Maddesi kapsamında uygun olduğu belirtilmiştir. (Bkz. Görsel 8)

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ÇANAKKALE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
K A R A R

Toplantı Tarihi ve No : 30.07.2022 / 363
Karar Tarihi ve No : 30.07.2022 / 8053

17.04.1983
İmza Tarihi
ÇANAKKALE

Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, Alaybey Mahallesinde yer alan, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında bulunan kamu mülkiyete ait, 489 Ada, 9 Parsel numaralı parsel üzerinde Şht. Tümğ. Aydoğan Aydın Kışlasına Lojman Binaları, Nizamiye Binası, Giriş Takı ve 5 adet Nöbet Kulübesi yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı yapılanma koşullarının plan notlarında ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Notlarında değişiklik yapılması ve plan tadilatı doğrultusunda ayan prosesine ilişkin Bozcaada Belediyesi, Yazı İşleri Müdürlüğü'nün 15.06.2022 tarih ve 1.890 sayılı, Bozcaada Belediye'nin 13.06.2022 tarih ve 2022/43 sayılı meclis kararı, Kurulumuzun 28.06.2022 tarih ve 7962 sayılı kararı, Milli Savunma Bakanlığı Lojman Genel Müdürlüğü, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 21.07.2022 tarih ve 14308 sayılı yazısı, 29.07.2022 tarih ve 1526067 sayılı uzman raporu okundu, ilgili dosya incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Çanakkale İli, Bozcaada İlçesi, Alaybey Mahallesinde yer alan, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında bulunan kamu mülkiyete ait, 489 Ada, 9 Parsel numaralı parsel üzerinde Şht. Tümğ. Aydoğan Aydın Kışlasına Lojman Binaları, Nizamiye Binası, Giriş Takı ve 5 adet Nöbet Kulübesi yapılmasına ilişkin hazırlanan kararımız eki 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı yapılanma koşullarının plan notlarında ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Notlarında değişikliğinin, 2863 Sayılı Kanunun 17. Maddesi kapsamında uygun olduğuna, aynı projenin ise plan hükümleri doğrultusunda ilgili Beledyesince değerlendirilmesine karar verildi.

Başkan
Ali Osman UYSAL
(İmza)

Başkan Yardımcısı
Erhan ÖZTİPE
(İmza)

ÜYE
Oğuz KOÇYİĞİT
(İmza)

ÜYE
Erdal TÜRK
(İmza)

ÜYE
Eda KARACA
(İmza)

ÜYE
Ali Emrah ÜNLÜ
(İmza)

ÜYE
Halil İbrahim KAHRAMAN
(İmza)

ÜYE
Rıdvan GÖLCÜK
Çanakkale Müze Müdürü
(İmza)

ÜYE
Bozcaada Belediye Temsilcisi
BULUNMADI

Görsel 8 - Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı

2.5- Değerlendirme

Milli Savunma Bakanlığı ile Esenler Belediye Başkanlığı arasında imzalanan protokol kapsamında yapılması planlanan “5’inci Komd. A. K.lığı Gen. Aydoğan AYDIN Kışlası (Bozcaada); 34 Üniteli Askeri Tesis, Nizamiye Binası, Giriş Takı ve 5 Adet Nöbet Kulübesi Yapılması” işine yönelik “Askeri Alan” kullanımında kalan ancak mer’i imar planında yapılaşma koşulları tanımlanmamış olan taşınmazlarda, askeri yapı ve tesislerin yapılabilmesi için, İller Bankasınca hazırlanan ve Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca 17.04.1993 tarihinde 3129 sayı ile onaylanan “1/500 Ölçekli Bozcaada Çanakkale Koruma İmar Planı”na yapılanma koşullarına yönelik olarak İmar Planı Notu Değişikliği yapılması gerekmekte olup buna yönelik teklif hazırlanmıştır.

Söz konusu 1/1000 Ölçekli Bozcaada (Çanakkale) İmar Planı’nda Askeri Alanlar lejantında kalan bölge, Çanakkale Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 26.09.2003 tarih ve 2434 sayılı kararı ile 3. Derece Doğal Sit Alanı içerisinde, bir kısmının ise 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalmaktadır.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içerisinde “Askeri Alan” kullanımında kalan taşınmazda, askeri yapı ve tesislerin yapılabilmesi için hazırlanan “1/500 Ölçekli Bozcaada (Çanakkale) Koruma İmar Planı Yapılanma Koşullarına İlişkin Plan Notu Değişikliği” talebinin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Çanakkale Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 24.06.2022 tarih ve 1662 sayılı kararı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.07.2022 tarih ve 8053 sayılı kararıyla uygun olduğu belirtilmiştir.

5- PLAN NOTU İLAVESİ TEKLİFİ

Söz konusu Bozcaada 5'inci Komd. A. K.lığı Gen. Aydoğan AYDIN Kışlası 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" kapsamında "Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi ve Stratejik Bölge" statüsündedir. Bu kapsamda söz konusu alanda yapılması planlanan Askeri Tesislere ilişkin bölgenin tabi olduğu meri imar planları incelenmiş olup alanda yapılaşmanın sağlanması, uygulamanın gerçekleştirilebilmesi ve ilgili plan notlarının günümüz imar mevzuatına uygun hale getirilebilmesi için plan notu değişikliğine ihtiyaç olduğu görülmektedir. Bu kapsamda İller Bankasınca hazırlanan ve İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca 17.04.1993 tarihinde 3129 sayı ile onaylanan "1/500 Ölçekli Bozcaada Çanakkale Koruma İmar Planı Yapılanma Koşulları" Raporuna yönelik olarak İmar Planı Notu Değişikliği yapılması gereği duyulmuştur.

Bu kapsamda yukarıda bahsi geçen mezkur sebepler nedeniyle ve ilgili mevzuat doğrultusunda 3194 Sayılı İmar Kanunu 8. Maddesi gereğince, 1/500 Ölçekli Bozcaada Çanakkale Koruma İmar Planı Yapılaşma Koşulları Plan Notları "Kentsel Sit Alanları" başlığı altında, 3.2.5. nolu plan notunda yer alan "Askeri" ibaresinin kaldırılması, 3.2.6. nolu "Askeri Alanlarda 22.12.1981 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerli olup, uygulama, ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşü ile Belediyesince onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır." hükmü ve 3.2.7. nolu "2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 27/A maddesi kapsamında 04.04.1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun kıyılar, sahil şeritleri, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan arazilere ilişkin yapı ve yapılaşmaya dair sınırlayıcı hükümleri, Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde veya ülke güvenliği ile doğrudan ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine veya Sahil Güvenlik Komutanlığına tahsisli ve fiilen kullanımında olan araziler, harekât ve savunma amaçlı yerlerdeki tesislerde uygulanmaz." hükmünün eklenmesine yönelik Plan Notu Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

3.2.3. İfraz Koşulları

Kentsel Sıt alanı içinde Bozcaada'nın genel konut dokusunu korumak ve sürdürmek amacıyla birbirlerinden farklı fiziksel özellikler gösteren iki mahallede farklı ifraz koşulları getirilmiştir.

Buna göre ;

a) Cumhuriyet Mahallesi ;

İfraz sonucu oluşacak parsellerin her birinin alanı 100 m² den küçük olamaz. Zorunlu hallerde Bozcaada Belediyesi 5 m² lik azaltma yapmaya yetkilidir.

b) Alaybey Mahallesi ;

İfraz sonucu oluşacak parsellerin her birinin alanı 150 m² den küçük olamaz. Zorunlu hallerde Bozcaada Belediyesi 5 m² lik azaltma yapmaya yetkilidir.

- Her iki mahallede de ifrazdan sonra elde edilecek parselin boyutlarının yukarıda belirtilen yapı düzenine ilişkin koşulları sağlayabilmesi zorunludur.
- Bu ölçülere uymakla beraber Üzerinde korunması gerekli tescilli yapı bulunan parsellerin ifrazı ve tevhid için Koruma Kurulunun kararı gereklidir.

3.2.4. Ticaret :

- Kentsel sit alanı içinde yeni yapılacak ticari amaçlı binalarda 3.2.1. ve 3.2.2. de belirtilen koşullara uyulacaktır.
- Tüm bina cephelerinde boşluk oranı % 30 dur. Ancak ticaret olarak kullanılan binaların yalnızca zemin katında boşluk oranı % 40'a çıkabilir.

3.2.5. Resmî Kurum, Sağlık, Eğitim, Kültür, Askerî ve Belediye Tesisleri :

- Kentsel sit alanı içinde yapılacak bu tür yapılarda 3.2.1 ve 3.2.2. de belirtilen koşullar geçerlidir.
- Kentsel sit alanı içinde veya dışında yapılacak her türlü kamu tesis ve lojman yapıları için tip proje uygulanmaz.

3.2.6. Askerî Alanlarda 22.12.1981 tarih ve 17552 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2565 sayılı "Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerli olup, uygulama, ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşü ile Belediyesince onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.

3.2.7. 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 27/A maddesi kapsamında 04.04.1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun kıyıları, sahil şeritleri, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan arazilere ilişkin yapı ve yapılaşmaya dair sınırlayıcı hükümleri, Askerî yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde veya ülke güvenliği ile doğrudan ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine veya Sahil Güvenlik Komutanlığına tahsisli ve fiilen kullanımında olan araziler, harekât ve savunma amaçlı yerlerdeki tesislerde uygulanmaz.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI