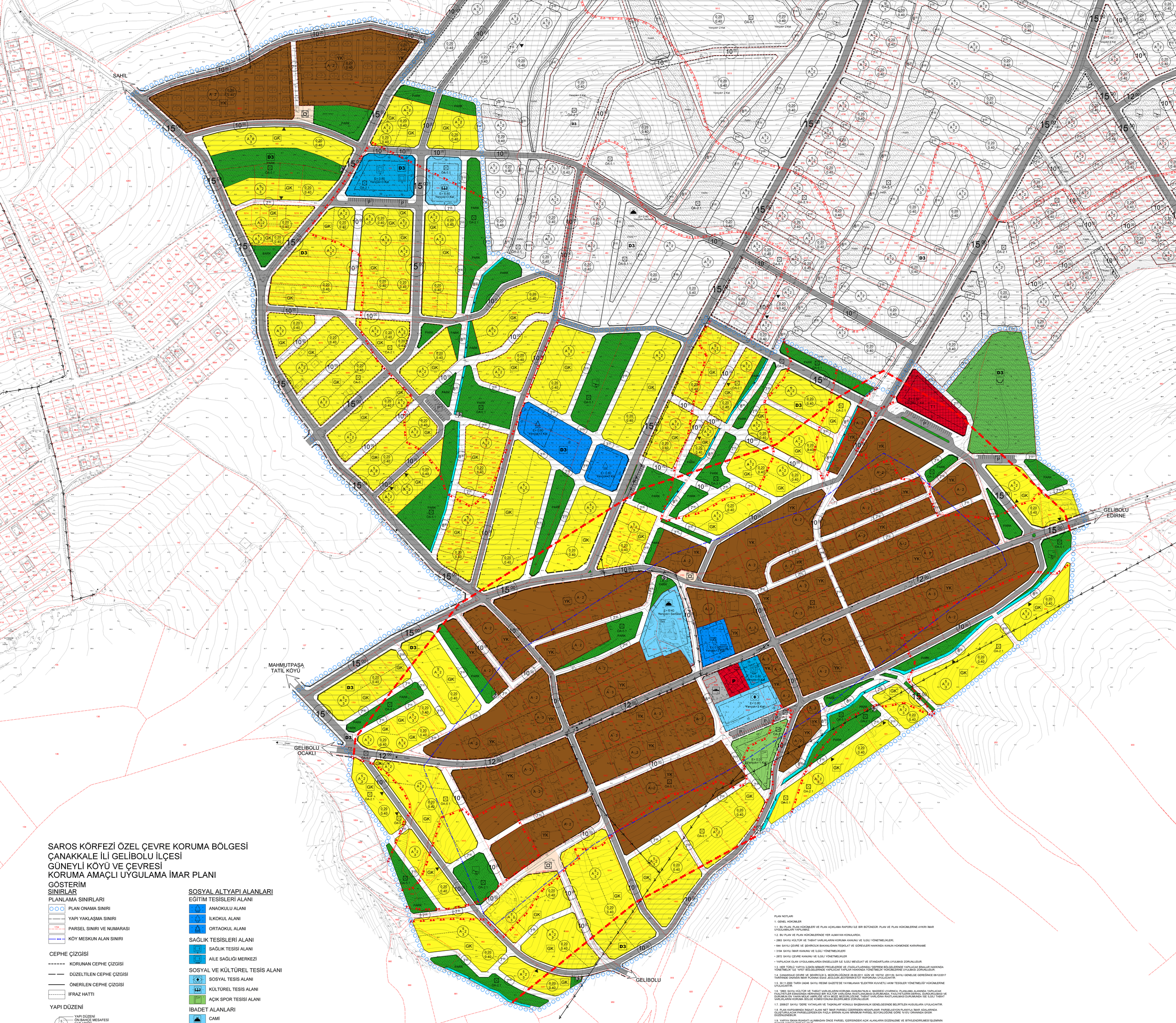

SAROS KÖRFEZİ ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ
ÇANAKKALE İLİ GELİBOLU İLÇESİ
GÜNEYLİ KÖYÜ VE ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- 1724 PARSEL SINIRI VE NUMARASI
- KÖY MESKUN ALAN SINIRI

CEPHE ÇİZGİSİ

- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- İFRAZ HATTI

YAPI DÜZENİ

- 5 — YAPI DÜZENİ
- A — ÖN BAHÇE MESAFESİ
- 2 — KAT ADEDİ
- 3 — YAN BAHÇE MESAFESİ
- 0.20 — TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS)
- 0.40 — KAT ALANI KATSAYISI (KAKS)
- E = YAPI EMSALİ
- Yençok= MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ

KONUT ALANLARI

- YK — YERLEŞİK KONUT ALANI
- GK — GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- T1 — TİCARET ALANI
- P — PAZAR ALANI

KORUNACAK ALANLAR

- 3. DERECE DOĞAL SİT ALANI SINIRI
- D3 — 3. DERECE DOĞAL SİT ALANI

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

- ENERJİ NAKİL HATTI
- TRAFO ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- ANAOKULU ALANI
- İLKOKUL ALANI
- ORTAOKUL ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- SAĞLIK TESİSİ ALANI
- AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

İBADET ALANLARI

- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK — PARK
- ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI
- MEZARLIK ALANI
- MEYDAN

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- SU YÜZEYİ (DERE-KANAL)
- İÇME SUYU TESİSLERİ ALANI (TERFİ MERKEZİ)

KARAYOLLARI

- TAŞIT YOLU
- P — GENEL OTOPARK ALANI
- YAYA YOLU VE BÖLGESİ

JEOLOJİK YAPI

- ÖNLEMLİ ALAN SINIRI
- OA-2.1 — ÖNLEMLİ ALAN 2.1
- OA-5.1 — ÖNLEMLİ ALAN 5.1

KUZEY

ÖLÇEK :1/1.000

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI İMAR UYGULAMALARI YAPILAMAZ.

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;

- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 644 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER
- YAPILACAK OLAN UYGULAMALARDA ENGELLİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.3. HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE VE (TADİLATLARINDA) DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİZ UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.4. ÇANAKKALE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 28.09.2011 GÜN VE 102732 (2011/9) SAYILI GENELGE GÖRÜŞÜNCE 06/12/2017 TARİHİNDE ONANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.

1.5. 30.11.2000 TARİH 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.6. "2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU"NUN 4. MADDESİ UYARINCA; PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FAALİYETLER EŞİKİNDİNDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA İSE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.7. 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.8. PLAN KAPSAMINDA İNŞAAT ALANI NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR. PARSELASYON PLANIYLA İMAR ADALARINDA OLUŞTURULACAK PARSELLERİDEN EN FAZLA BİRİNİN ALANI MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE %10'U ORANINDA EKSİK DÜZENLENEBİLİR.

1.9. YAPIYA İSKAN RUHSATI ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRILMESİ İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.

• AÇIK ALAN DÜZENLEMESİNDE; PARSEL TOPLAMININ EN AZ %401 KADAR ALAN HİÇBİR YAPAY MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL TOPRAK ORTÜSÜ ÜZERİNE BİTKİLENDİRİLİR VE DÜZENLEME YAPILARAK KORUNACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE UYGUN AĞAÇ TÜRLERİ İLE BİNAYI SARLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR.

• GÖZ KONUSU TOPRAK SAHANIN HER 20 M'Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇLAR VARSA BUNLAR GEREKLİ OLAN AĞAÇ SAYISINDAN DÜŞÜLÜR.

1.10. MEVCUT VE İNŞASI TAMAMLANAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYAÇ CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇÜNTE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN BİR ŞEKİLDE ÇÖP KONTEYNIRLARI İÇİN ALAN AYRILMASI ZORUNLUDUR. BU AĞA ULAŞAMAYACAK ŞEKİLDE MEVCUT KANALIZASYON BİRİMİ VOK GİB "LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ SIZDIRMASIZ PİSSU ÇUKURU (FOSSEPTİK) YAPILIP PİSSU KANALLARI BURAYA BAĞLANACAKTIR. SIZDIRMAZ NİTELİKTEKİ FOSSEPTİKTE TOPLANAN ATIKSULAR VİDANJÖR VASITASI İLE ATIKSU ALTYAPI TESİSLERİNE VERİLECEKTİR.

1.11. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI (YERLEŞİK VE GELİŞME)

A) KONUT YERLEŞME ALANLARINDA, İMALAT, DEPOLAMA VE TOPTAN TİCARET ÜNİTELERİ YER ALAMAZ.

B) KONUTLARDA BODRUM KAT HARİÇ PLAN ÜZERİNDE VERİLEN KAT ADEDİ AŞILAMAZ. BODRUM 1 (BİR) KATI GEÇEMEZ.

C) İFRAZ HATLARI ŞEMATİK OLUP, MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON DÜZENİNİ TANZİME İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

D) MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 METREKAREDİR. ANCAK YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA VEYA KOMŞU PARSELLİ/PARSELLERİN YAPILAŞTIĞI GELİŞME KONUT ALANLARINDA AŞAĞIDA BİNA BÜYÜKLÜĞÜ VE CİNİME MESAFELERİNİN SAĞLANMASI ŞARTIYLA MEVCUT PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE RUHSATLANDIRMA YAPILABİLİR.

2.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

A) A-2 VE A-3 OLARAK TANIMLANAN ALANLAR YERLEŞİK KONUT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA KONUT VEYA AİLE İŞLETMECİLİĞİ ŞEKLİNDE PANSİYONLAR YER ALABİLİR. YENİ YAPILACAK BİNANIN YER SEÇİMİ, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE YAPI NİZAMI AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA GÖRE İLGİLİ İDAREMİZCE BELİRLENİR.

B) 3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLU KONUT ALANLARINDA YER ALACAK YAPILARIN ZEMİN KATINDA GÜNDÜRLÜK İHTİYACA CEVAP VEREN TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

2.1.1.1. YAPI NİZAMI

A) KOMŞU PARSELDE YAPILAŞMA OLMASI DURUMUNDA; KOMŞU PARSELDEKİ YAPI VEYA YAPILAR DİKKATE ALINARAK AYRIK, BİTİŞİK VEYA BLOK NİZAM UYGULANABİLİR.

B) KOMŞU PARSELLERDE HİÇ YAPI BULUNMAMASI VEYA İMAR ADASI BÜTÜNÜNDE YAPI BULUNMAMASI HALİNDE; PARLAYICI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN AŞGARİ BİNA BOYU VE BİNA CEPHESİ KOŞULLARININ SAĞLANMASI HALİNDE AYRIK NİZAM, BU KOŞULLARIN SAĞLANMAMASI HALİNDE İSE PARSEL SAHİPLERİNİN MUVAFFAKATI ALINMAK ŞARTIYLA BİTİŞİK VEYA BLOK NİZAM UYGULANABİLİR.

2.1.1.2. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN BELİRLENMESİ

A) KOMŞU PARSELDE YAPI BULUNMASI HALİNDE; MEVCUT YAPININ VEYA YAPILARIN YAKLAŞMA MESAFELERİ YENİ YAPILACAK BİNANIN YAKLAŞMA MESAFESİ OLARAK BELİRLENİR. ANCAK, KOMŞU PARSELLERDEKİ YAPILAŞMALARDA ARKA VE ÖN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN FARKI; OLMASI DURUMUNDA İSE İMAR ADASI BAZINDA ARKA VE ÖN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ BAKLARAK, ARKA BAHÇE EN AZ ½2 M. ÖN BAHÇE İSE İMAR ADASINDA YER ALAN MEVCUT BİNALARIN OLUŞTURDUĞU CEPHE HATTINA UYGUN OLARAK 0 M İLE 5 M ARASINDA BELİRLENEBİLİR. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE BİNA CEPHESİNDEN EN AZ BİR TAMESİNİN AŞGARİ BİNA CEPHE ŞARTINI SAĞLAMASI YETERLİDİR.

B) KOMŞU PARSELLERDE YAPILAŞMA OLMAMASI HALİNDE ARKA, YAN VE ÖN BAHÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNİN BELİRLENMESİNDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

C) BİNA DERİNLİĞİNİN 7 METREDEN AZ ÇIKTIĞI DURUMLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ EN AZ 2.00 METREDEN AZ OLMAYACAK ŞEKİLDE BİNA DERİNLİĞİ 7 METRE OLARAK UYGULANABİLİR.

2.1.2. GELİŞME KONUT ALANLARI

A) ADA BAZINDA VEYA BİRKAÇ ADANIN BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE TOPLAM İNŞAAT ALANININ %51'İNİ AŞMAMAK KOŞULUYLA ADANIN KULLANIMINA YÖNELİK SOSYAL TESİS, GÜNLÜK İHTİYACA CEVAP VEREN TİCARİ BİRİMLER, SU DEPOSU, TRAFO VB. TEKNİK ALTYAPI, SPORTİF VE REKREATİF KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

B) GELİŞME KONUT ALANLARINDA HER PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR. DAHA ÖNCE HERHANGİ BİR İMAR UYGULAMASINA TABİ OLMAYAN ADA BAZI UYGULAMALARDA KONUT SAYISI; ADANIN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE ORANI İLE ELDE EDİLEN SAYININ BİR ÜST TAM SAYIYA TAMAMLANMASI SONUCU ELDE EDİLİR. İKİ BINA ARASI MESAFE 6 METREDEN AZ OLAMAZ. DAHA ÖNCE İMAR UYGULAMASI GÖRÜP RUHSAT ALINAN PARSELLERDE ALINAN RUHSAT DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILIR.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET ALANI

GÜNDÜRLÜK TİCARET VE YÖRESEL ÜRÜN SATIŞ BİRİMLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI E=0.50 Yençok: 3 KAT OLACAKTIR. TİCARET ALANLARINDA AŞMA KAT YAPILABİLİR. AŞMA KAT YAPILMASI HALİNDE Yençok DEĞERİNE 2.50 METRE EKLENİR.

2.2.2. PAZAR ALANI

PAZAR ALANI KAPALI VEYA AÇIK OLARAK DÜZENLENEBİLİR. KAPALI PAZAR YAPILMASI DURUMUNDA BU ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI E=0.10 Yençok=1 KAT OLACAKTIR.

2.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SOSYAL TESİSLERİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMİŞ SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI E=0.80 Yençok: 3 KAT OLACAKTIR.

2.3.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AİDZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTERİ SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMİŞ SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI E=0.80 Yençok: 3 KAT OLACAKTIR.

2.3.3. KÜLTÜREL TESİS ALANI

TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONU, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI E=0.80 Yençok: 3 KAT OLACAKTIR.

2.3.4. İBADET ALANI

İBADET ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI E=0.40 Yençok: SERBEST OLACAKTIR. İBADET ALANLARINDA YAPININ ÖZELLİĞİNDEN DOLAYI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VAZİYET PLANIYLA BELİRLENİR.

2.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE AĞAÇLANDIRMA YAPILMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI E=0.05 Yençok: 1 KAT OLACAKTIR. BU ALANLARDA YAPILAN YAPILAR; AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, 1 KATI, H=4.50 M.'Yİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0.03'Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BUFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLİRİ, KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL, BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.