



TROYA TARİHİ MİLLİ PARKI,
ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇE, KALAFAT KÖYÜ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
ASKİ İTİRAZLARI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

**TROYA TARİHİ MİLLİ PARKI, ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇE, KALAFAT KÖYÜ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
ASKI İTİRAZLARI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN MÜELLİFİ





MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

İçindekiler

Giriş

- 1- Plan Değişikliğine Konu İtiraz Dilekçeleri Ve Değerlendirme Tablosu*
- 2- Askı İtirazları Doğrultusunda Hazırlanan Plan Değişiklikleri*
- 3- Askı İtirazı Sonrası Oluşan Alan Dağılımı Tablosu Ve İmar Planı Paftası*
- 4-Plan Hükümleri Düzenlemeleri*



GİRİŞ

Çanakkale İli, Merkez ilçesi Kalafat Köyü 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamı'nın 23.06.2023 tarih 6771133 sayılı Olurlarıyla onaylanıp 04.08.2023-04.09.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Söz konusu Askıya çıkarılan Kalafat Köyü imar planlarına 5 adet vatandaş itiraz etmiştir. Ayrıca Kamu kurumları olarak;

- Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 4104150 sayılı (Kalafat Köyü)
- Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü 20.09.2023 tarih 67455 sayılı, (Çıplak- Kalafat Köyü)
- Çanakkale Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü 15.09.2023 tarih 7389538 sayılı (Kalafat Köyü)

yazılar ile itiraz etmiştir.

Yapılan askı itirazlarına ilişkin müellif firma olarak yaptığımız gerekçeler doğrultusunda itirazların “Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü’nce” değerlendirilmesine sunulmuştur.

“Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü’nce” yapılan inceleme ve 06.06.2024 tarih ve 14253842 sayı kapsamında; “ilgili itirazlardan Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün yazısı ve eklerinin, ayrıca Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün yine yazımız ekinde gönderilen yazısı ve eklerinin planlara işlenerek ve planlarda gerekli düzenlemelerin yapılması,

Ayrıca Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğünün 20.09.2023 67455 sayılı yazısıyla belirtilen itirazlardan:

- Ticaret Alanları ve Ticaret+ Konut Alanı gösteriminde kalan alanlarda min. parsel büyüklüğünün belirlenerek eklenmesi itirazının tarafınızca yapılan değerlendirmesinin uygun olduğuna,
- Gelişme ve yerleşik konut alanlarında çekme mesafelerinin ve yapı nizamının

belirlenmesine ilişkin yapılan itirazın tarafınızca yapılan değerlendirmesinin uygun olduğuna,

- Yapılaşmaya elverişli olmayan artık parseller tevhid edilmeden uygulamaya geçilemez itirazının tarafınızca yapılan değerlendirmesinin uygun olduğuna,
- Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır itirazının dikkate alınarak plan notlarına ayrıca eklenmesinin gerektiğine bölge Müdürlüğümüzce kanaat getirilmiştir.”

şeklinde değerlendirme yapılmıştır.

Bu kapsamda askı süresince vatandaş itirazları (5 adet Kalafat Köyü) reddedilmiştir. Söz konusu vatandaş taleplerine ilişkin yapılan değerlendirme raporu ek olarak sunulmuştur.

Kamu kurumları itirazlarından; Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nce belirlenen hususlardan Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nce uygun bulunan kısımlar imar planlarına işlenmiştir.

Kamu itirazların değerlendirme tablosu yapılarak kabul edilen düzenlemeler detaylandırılmıştır.

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU KAMU İTİRAZ DİLEKÇELERİ VE DEĞERLENDİRME TABLOSU

Aşağıda sırasıyla kabul edilen itirazların giriş dilekçeleri ve değerlendirme tablosu verilmiştir.

ÇANAKKALE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ (KALAFAT KÖYÜ)



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-49369556-165.99-4104150

Konu : Çanakkale İli, Merkez İlçe, Troya Tarihi
Milli Parkı Sınırları İçerisinde Kalan,
Kalafat Köyüne Yönelik Hazırlanan İmar
Planı Hk. [17.00.2126]

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı- Tabiat Varlıklarını Koruma Genel
Müdürlüğü'nün 26.07.2023 tarihli ve E-6964965 sayılı yazısı ve ekleri.

Çanakkale ili, Merkez ilçede bulunan, Troya Tarihi Milli Parkı sınırları içerisinde ve 1/25000 Ölçekli Troya Tarihi Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planı kapsamında kalan, Kalafat Köyüne yönelik hazırlanan ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 23.06.2023 tarih/6771133 sayılı Olurları ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onaylanan " Troya Tarihi Milli Parkı, Çanakkale İli, Merkez İlçe, Kalafat Köyü 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ile Plan Açıklama Raporlarının" iletildiği ilgi yazımız ve ekleri incelenmiştir.

Müdürlüğümüz Arşivinde İncelemede:

Kalafat Köyü'nün; 30.09.1996 tarih ve 96/8676 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen ve 07.11.1996 tarih/22810 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Milli Park sınırları içerisinde yer aldığı ve anılan milli park sınırlarına yönelik Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.05.2015 tarih ve 2363 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/25000 Ölçekli Troya Tarihi Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planı kapsamında kaldığı anlaşılmıştır.

"Troya Tarihi Milli Parkı, Çanakkale İli, Merkez İlçe, Kalafat Köyü 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları" plan onama sınırları içerisinde, Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.06.2018 tarih ve 4771 sayılı kararı ile 3. derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilen (İstihkam Tepesi) 230 parsel numaralı taşınmaz ile Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.09.2020 tarih ve 6433 sayılı kararı ile 2. grup sivil mimarlık örneği olarak tescil edilen 100, 101 ve 102 parsel numaralı taşınmazların yer aldığı ve aynı kurulun 27.10.2020 tarih ve 6499 sayılı kararı ile söz konusu sivil mimarlık örneği yapıların korunma alanlarının belirlendiği tespit edilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 1E7EC865-A549-43C3-95B8-70B5EABD0E0A Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>
Cevapşaha Mah. İnönü Cad. No:2 Merkez/Çanakkale
Tel: 0 286 213 60 36 Fax: 0 286 213 60 26
E-Posta: canakkalekurul@ktb.gov.tr Kep Adresi: canakkalekurul@hs01.kep.tr
KEP Adresi : canakkalekurul@hs01.kep.tr



Bilgi için: Fatma Buket
GÜMÜŞLUOĞLU
Şehir Plancısı



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Ait Plan Paftaları İncelendiğinde:

- Plan onama sınırları içerisinde kalan sivil mimarlık örneği olarak tescilli taşınmazların "tescilli parsel taraması" ile gösteriminin yapıldığı,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Ait Plan Paftaları İncelendiğinde:

- Plan onama sınırları içerisinde kalan sivil mimarlık örneği olarak tescilli taşınmazların, plan paftalarında yalnızca "tescilli parsel taraması" ile gösteriminin yapıldığı ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerinde, Korunacak Alanlar başlığı altında "Tescilli Anıt Yapı", "Tescilli Bina" ve "Tescilli Parsel" olacak şekilde gösterimlerinin (tarama/sembol) farklı olduğu,
- Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.10.2020 tarih ve 6499 sayılı kararı ile planlama alanı içerisinde kalan tescilli taşınmazların korunma alanları belirlenmesine rağmen korunma alanında kalan parsellerin gösteriminin yapılmadığı,

Plan Hükümleri İncelediğinde:

- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; "1.6. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına her türlü müdahale Kültür ve (mülga) Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun "660 Sayılı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları" başlıklı ilke kararı uyarınca yapılacaktır. Her türlü denetim ilgili kurum tarafından yapılacaktır." ve "1.7. Planlama alanı içerisinde yer alan Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescilli Anıtsal ve Sivil Mimarlık Örneği Yapıların bulunduğu parsellere bitişik parsellerde ve tescilli yapıların cephe alındığı yolların karşı tarafından cephe alan parsellerde yeni yapılanma istekleri, plan koşulları ve tescilli yapı saçak kotu baz alınarak hazırlanacak 1/50 ölçekli mimari projesi ve diğer dokümanları Ç.K.V.K.B.K.'nca değerlendirilerek alınacak karardan sonra ruhsata bağlanacaktır." hükümlerinin yer aldığı,
- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; "1.5. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına her türlü müdahale Kültür ve (mülga) Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun "660 Sayılı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları" başlıklı ilke kararı uyarınca yapılacaktır. Her türlü denetim ilgili kurum tarafından yapılacaktır.", "1.6. Planlama alanı içerisinde yer alan Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescilli Anıtsal ve Sivil Mimarlık Örneği Yapıların bulunduğu parsellere bitişik parsellerde ve tescilli yapıların cephe alındığı yolların karşı tarafından cephe alan parsellerde yeni yapılanma istekleri, plan koşulları ve tescilli yapı saçak kotu baz alınarak hazırlanacak 1/50 ölçekli mimari projesi ve diğer dokümanları Ç.K.V.K.B.K.'nca değerlendirilerek alınacak karardan sonra ruhsata bağlanacaktır.", "1.25. Plan onama sınırları içerisinde yer alan mevcut yapılarda basit/esaslı onarım talepleri, ilgili yasa ve yönetmelikler kapsamında ruhsat vermeye yetkili kurum tarafından değerlendirilir." hükümlerinin yer aldığı anlaşılmıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1E7EC865-A549-43C3-95B8-70B5EABD0E0A

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Cevatpaşa Mah. İnönü Cad. No:2 Merkez/Çanakkale

Tel: 0 286 213 60 36 Fax: 0 286 213 60 26

E-Posta: canakkalekurul@ktb.gov.tr Kep Adresi: canakkalekurul@hs01.kep.tr

KEP Adresi : canakkalekurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatma Buket

GÜMÜŞLÜOĞLU

Şehir Plancısı



Bu doğrultuda, 2863 sayılı Yasanın 3. ve 17. Maddeleri, Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğinin 2, 4 ve 6. Maddeleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. Maddesinin 4. bendi uyarınca; Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.06.2018 tarih ve 4771 sayılı kararıyla tescil edilen ve plan onama sınırları içerisinde kalan 3. derece arkeolojik sit alanına yönelik koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması gerektiği anlaşıldığından, anılan sit alanı sınırları planlama alanı dışında kalacak şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan onama sınırlarının revize edilmesi, ayrıca söz konusu sit alanına yönelik hazırlanacak koruma amaçlı imar planlarının koruma kurulunda değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi,

Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.09.2020/6433 tarih/sayılı kararları ile tescil edilen, 27.10.2020/6499 tarih/sayılı kararı ile korunma alanları belirlenen ve ilgi yazı ekinde iletilen plan paftalarında-lejantında yalnızca tescilli parsel taraması ile gösterilen sivil mimarlık örneği yapıların, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca gösterimlerinin (Tescilli Anıt, Tescilli Bina, Tescilli Parsel) düzenlenmesi ve korunma alanlarında kalan parsellerin gösteriminin ("*" sembolü ile gösterilebilir.) yapılması,

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı- Plan Hükümlerindeki 1.6. Madde ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-Plan Hükümlerindeki 1.5. Maddeye "*Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına her türlü müdahale Kültür ve (mülga) Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun "660 Sayılı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları" başlıklı ilke kararı uyarınca yapılacaktır.*" şeklinde ifadesinin düzenlenmesi gerektiği,

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı- Plan Hükümlerindeki 1.7. Madde ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-Plan Hükümlerindeki 1.6. Maddenin "*Planlama alanı içerisinde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların bulunduğu parsellerin korunma alanlarında kalan parsellerde plan koşulları baz alınarak hazırlanacak mimari/uygulama projeleri Çanakkale Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecek ve kurul kararı doğrultusunda ilgili idaresince ruhsatlandırılacaktır. Koruma Kurulunca uygun görülen ve inşaatı biten yeni yapılara, onaylı projesine uygun olduğuna dair Fenni Mesul ve Belediyesinin Teknik Raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının KUDEB tarafından incelenmesi ardından projesine aykırılık nedeniyle kurula sevkine gerek bulunmaması halinde KUDEB'in uygun görüşü yazısı doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi ilgili idaresince düzenlenecektir. Tescilli taşınmazlara ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi konusunda ise Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kurulu, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmeliği doğrultusunda işlem yapılacaktır.*" şeklinde revize edilmesi gerektiği,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-Plan Hükümlerine "*Planlama alanı içerisinde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların bulunduğu ile bu parsellerin korunma alanlarında kalan parsellerdeki her türlü fiziki-inşai müdahale ile imar uygulaması (tevhit, ifraz, yola terk, ihdas vb. Kadastral işlemler) içeren işlemler Çanakkale Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecektir. Bu kapsam dışında kalan parsellerde ilgili kurum yetkili ve sorumludur.*" ifadesinin eklenmesi gerektiği belirlenmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1E7EC865-A549-43C3-95B8-70B5EABD0E0A

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Cevatpaşa Mah. İnönü Cad. No:2 Merkez/Çanakkale

Tel: 0 286 213 60 36 Fax: 0 286 213 60 26

E-Posta: canakkalekurul@ktb.gov.tr Kep Adresi: canakkalekurul@hs01.kep.tr

KEP Adresi : canakkalekurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatma Buket
GÜMÜŞLÜOĞLU
Şehir Plancısı





MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

Bu kapsamda, yukarıda bahsi geçen düzenlemelerin yapılarak değerlendirilmek üzere "Troya Tarihi Milli Parkı, Çanakkale İli, Merkez İlçe, Kalafat Köyü 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ve Plan Açıklama Raporlarının" Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda, Gereği ve bilgilerinizi arz ederim.

Taner BAHADIR
Koruma Bölge Kurulu Müdürü V.

Dağıtım:

Gereği:

Çanakkale Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne

Bilgi:

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına
(Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü)
ÇANAKKALE DOĞA KORUMA VE MİLLİ
PARKLAR İL ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE
Çanakkale İl Özel İdaresine

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1E7EC865-A549-43C3-95B8-70B5EABD0E0A

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Cevatpaşa Mah. İnönü Cad. No:2 Merkez/Çanakkale

Tel: 0 286 213 60 36 Fax: 0 286 213 60 26

E-Posta: canakkalekurul@ktb.gov.tr Kep Adresi: canakkalekurul@hs01.kep.tr

KEP Adresi : canakkalekurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatma Buket
GÜMÜŞLÜOĞLU
Şehir Plancısı



ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ

İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ (ÇIPLAK-KALAFAT KÖYLERİ)



T.C.
ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-50472007-000-67455
Konu : ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ
ÇIPLAK VE KALAFAT KÖYLERİ İMAR
PLANLARI HK.

20.09.2023

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINA
(Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü)

İlgi : 26.07.2023 tarihli ve E-91331027-252.01.03[17000.40882]-6965078 sayılı yazı.

İlgi sayılı yazınız ile Troya Tarihi Milli Parkı sınırları içerisinde bulunan Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Çıplak ve Kalafat Köyleri için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas İdaremiiz görüşü talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz Plan İnceleme Komisyonu tarafından söz konusu imar planları incelenmiş olup ileride imar uygulaması, imar durum belgesi düzenlenmesi, ruhsat izni verilmesi ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi aşamasında oluşabilecek muhtemel sorunlara mahal vermemek üzere değerlendirmeye esas tespitlerimiz aşağıda sıralanmıştır.

1- Plan onama sınırı içerisinde bulunan “Zeytinlik” vasıflı tüm taşınmazların (Çıplak Köyü 148 ada 17 parsel ve 182 ada 15 parsel) imar planı dışında tutulması, veya uygun lejantta tanımlanması gerektiği,

2- Ticaret Alanları ve Ticaret+Konut Alanı gösteriminde kalan alanlarda min. parsel büyüklüğünün belirlenerek eklenmesi,

3- Gelişme ve Yerleşik Konut Alanlarında çekme mesafelerinin ve yapı nizamının İdaremiiz yetkisinde bırakılmayıp Bakanlığınızca belirlenmesi ve min parsel büyüklüğünün belirlenmesi,

4- “Yapılaşmaya elverişli olmayan artık parseller tevhid edilmeden uygulamaya geçilemez.” Şeklinde plan notu eklenmesi,

5- Konut alanlarında yeni oluşacak parsellerde en az parsel büyüklüğü 500 m²’dir. Şartının ifraz hükümlerini mi içerdiği, yoksa yola terk işleminden sonra oluşan parsel büyüklüğü de 500 m² olacak mı hükmünün net olarak belirlenmesi .

6- İmar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması kapsamında inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından “Önlemlı Alan” olarak değerlendirildiği görülmüş olup; “Plana esas olmak üzere yapılan ve onaylanan etüt raporları plana altlık teşkil eder ve

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: uTWq11-7nBMUN-bqfGib-oAHUFj-rCEfFFgE Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

Barbaros Mah. Atatürk Cad. Bölge Trafik Yanı
Telefon No: (286)220 00 22 Faks No: (286)218 10 53
e-Posta: Internet Adresi: www.icisleri.gov.tr
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammet ÖZBEY
Harita Teknikeri
Telefon No:



etüt raporlarında yer alan önlemleri alan, yerleşime uygun alan verileri plana işlenir.” hükmü gereği; plan notlarında alınması gerekli önlemlerin eklenmesi.

7- “Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.” Şeklinde plan notu eklenmesi,

8- 18.madde uygulaması yapılması durumunda etap sınırlarının ve diğer şartların belirlenmesi,

9-Fonksiyon alanlarının parsel sınırları baz alınacak şekilde düzenlenmesi (Örneğin; 186 ada 1 parsel : çocuk bahçesi, 183 ada 1 parsel: park)

10- Çıplak Köyü 176 ada 1 parselin ve planlama sınırı ve dışında kalan parsellerin planlamaya uygun revize edilmesi.

11- Kalafat Köyü; 0/12 parselin imar planında sosyal tesis alanı olarak tanımlandığı, ancak tam olarak sosyal tesis alanı fonksiyonunu tamamlamadığı, bu kısımların imar planında düzenlenmesi veya plan notlarına eklenmesi .

12-Kalafat Köyü 0/40 parselinde imar planında konut alanı olarak tanımlandığı, fonksiyon sınırlarını tam olarak karşılamadığı, bu ve buna benzer parsellere ilişkin nasıl bir yol izleneceğinin belirtilmesi

13- Kalafat Köyü 0/76 ve 0/226 parsellerin cinsinin mezarlık olması ve mezarlık lejantında tanımlanması nedeniyle imar planında ada kenarının parsel sınırları baz alınacak şekilde gösterilmesi .

14-Kalafat Köyü 0/97-98-99 nolu parsellerin cami alanında kalan kısımlarının cami alanı lejantının tam olarak karşılamadığı.

15- Otopark olarak gösterilen fonksiyonların sınırlarının tam olarak belirtilmesi.

Müdürlüğümüz Plan inceleme Komisyonunca tespiti konu edilen hususların, gerekliliklerin, Çıplak Köyü ve Kalafat Köyü için hazırlanan imar planları için de esas alınması ve tarafınızca dikkate alınması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Muzaffer DAĞLAR
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: uTWq11-7nBMUN-bqfgIb-oAHUFj-rCEfFFgE Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

Barbaros Mah. Atatürk Cad. Bölge Trafik Yanı
Telefon No: (286)220 00 22 Faks No: (286)218 10 53
e-Posta: İnternet Adresi: www.icisleri.gov.tr
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhanmet ÖZBEY
Harita Teknikeri
Telefon No:



ÇANAKKALE VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ, MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ (KALAFAT KÖYÜ)



T.C.
ÇANAKKALE VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Milli Emlak Müdürlüğü



Sayı :E-70011763-000-7389538

15.09.2023

Konu : İmar Planı

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINA
(Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü)

İlgi : Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü (4.Bölge Planlama Şube Müdürlüğü)'nün
26.07.2023 tarihli ve E-91331027-252.01.03[17000.40882]-6964965 sayılı yazısı.

Çanakkale İli Merkez İlçesi Kalafat Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının ilan edilmesi, askı işlemlerinin yapılması, konuya ilişkin ilgili muhtarlıkların panolarında da duyuru yapılmasının sağlanması, askı tutanakları ve varsa plana yapılan itiraz başvurularının gönderilmesi ilgi yazı ile istenilmiştir.

Konu hakkında bir örneği ilişikte sunulan 08/09/2023 tarih ve 7312314 sayılı yazımızla Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğüne Kalafat köyü sınırları dahilinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 97 ve 98 parsel no.lu taşınmazlar için yapı kayıt belgesi alındığı ve taşınmazların satışlarının talep edildiği bildirilmiş olup, buna ilişkin düzenlenen 29/08/2023 tarihli teknik rapor ilişikte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Bekir ÇELEN
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Ek:

- 1 - 29/08/2023 tarihli teknik rapor.
- 2 - 08/09/2023 tarihli E-70011763-000[17010101299]-7312314 sayılı yazı.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: AA400DEF-138B-4172-82DF-803CDA715724 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
KEP Adresi : canakkalecevresehircilik@hs01.kep.tr Bilgi için: İsmail ÇOLAK
Milli Emlak Uzmanı
Telefon No:(286) 217 11 97





T.C.
ÇANAKKALE VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Milli Emlak Müdürlüğü

Sayı : E-70011763-000[17010101299]-7312314

08.09.2023

Konu : İmar Planı Hk

TABİAT VARLIKLARINI KORUMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Tarım ve Orman Bakanlığının (2. Bölge Müdürlüğü) 22.09.2021/1577 ve 01.12.2021/3600425 tarih ve sayılı yazıları ile iletilen, Troya Tarihi Milli Parkı sınırları içerisinde yer alan ve Troya Tarihi Milli Parkı 1/25000 ölçekli Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planına göre hazırlanan, Çanakkale İli Merkez İlçesi **Kalafat Köyü** 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Bakanlık Makamının 23.06.2023 tarihli ve 6771133 sayılı Olurları ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onaylandığı bildirilmiştir.

Bu defa, Mustafa ÇORBACI tarafından idaremize verilen 19.10.2022 varide tarihli dilekçe ekinde, ilimiz, Merkez İlçesi, Kalafat köyü sınırları içerisinde (meskun alan) bulunan, mülkiyeti Hazine adına kayıtlı 97 parsel için, FJKSC23C belge numarasıyla, 98 parsel numaralı taşınmaz için ise 44GK53DD belge numarasıyla yapı kayıt belgesinin alındığı ve taşınmazların satışının talep edildiği görülmüştür.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, taşınmazın fiziki ve hukuki niteliği göz önüne alınarak hazırlanması gerektiği kanaatine varılmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Bekir ÇELEN
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 62EF835B-7230-4BF6-A1AA-D6899179B329

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

KEP Adresi : canakkalecevresehirclilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Aytac AŞAR
Milli Emlak Uzmanı



MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğünün 22.09.2021/1577 ve 01.12.2021/3600425 tarih ve sayılı yazıları ile iletilen, Troya Tarihi Milli Parkı sınırları içerisinde yer alan ve Troya Tarihi Milli Parkı 1/25000 ölçekli Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planına göre hazırlatılan Çanakkale İli Merkez İlçesi Kalafat Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bakanlık Makamının 23.06.2023 tarihli ve 6771133 sayılı Olurları ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onaylanmıştır. Onaylı NİP-17950188, UIP-17714042, Plan İşlem Numaralı ve 2023/100 arşiv nolu; Troya Tarihi Milli Parkı sınırları içerisinde yer alan ve Troya Tarihi Milli Parkı 1/25000 ölçekli Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planına göre hazırlatılan Çanakkale İli Merkez İlçesi Kalafat Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin hazırlanan teknik rapor yazımız ekinde gönderilmektedir. 29.08.2023.

Arz ederim.

Hakan ÖZKAN
Harita Mühendisi

Eki: Teknik Rapor.

TEKNİK RAPOR

Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğünün 22.09.2021/1577 ve 01.12.2021/3600425 tarih ve sayılı yazıları ile iletilen, Troya Tarihi Milli Parkı sınırları içerisinde yer alan ve Troya Tarihi Milli Parkı 1/25000 ölçekli Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planına göre hazırlatılan Çanakkale İli Merkez İlçesi Kalafat Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bakanlık Makamının 23.06.2023 tarihli ve 6771133 sayılı Olurları ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onaylanmıştır. Onaylı NİP-17573950, UIP-17101116, Plan İşlem Numaralı ve 2023/99 arşiv nolu; Troya Tarihi Milli Parkı sınırları içerisinde yer alan ve Troya Tarihi Milli Parkı 1/25000 ölçekli Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planına göre hazırlatılan Çanakkale İli Merkez İlçesi Kalafat Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yazımız ekinde gönderilmekte olup, söz konusu planlara ilişkin Müdürlük görüşümüz sorulmaktadır.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme neticesinde; İlimiz, Merkez ilçesi, Kalafat köyü sınırları içerisinde (meskun alan), mülkiyeti Hazine adına kayıtlı 97 parsel için FJKSC23C belge numaralı yapı kayıt belgesi, 98 parsel numaralı taşınmaz için 44GK53DD belge numaralı yapı kayıt belgesinin alınmış olduğu anlaşılmış ve bu taşınmazların Cami alanı olarak ayrılmış alanda kaldıkları tespit edilmiştir. Bu nedenle imar planının bu kısmının değiştirilerek yeniden düzenlenmesinin uygun olacağı anlaşıldığından, planlama sahası için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına itiraz edilmesinin uygun olacağı kanaati oluşmuştur.

İş bu rapor tarafımdan tanzim edilip imza altına alınmıştır. (29.08.2023)

Hakan ÖZKAN

Harita Mühendisi

TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI

2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ DEĞERLENDİRMESİ

	T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 2. Bölge Müdürlüğü	
Sayı :	E-83992207-754[754]-14253842	06.06.2024
Konu :	Çanakkale ili Merkez ilçe Çıplak Köyü 1 /5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları İtirazları hk	
MİA ŞEHİR PLANLAMA LİMİTED ŞİRKETİNE ALTINŞEHİR MAH. UĞUR MUMCU BUL. KARYA OZLUCE BLOK NO: 70A İÇ KAPI NO: 8 NİLÜFER / BURSA		
İlgi :	a) Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 04.12.2023 tarih 8060984 sayılı yazısı. b) MİA Şehir Planlama Ltd. Şti.'nin 14.02.2024 tarih 16997654 sayılı dilekçesi. c) MİA Şehir Planlama Ltd. Şti.'nin 14.02.2024 tarih 16950165 sayılı dilekçesi. ç) MİA Şehir Planlama Ltd. Şti.'nin 14.02.2024 tarih 16949521 sayılı dilekçesi. d) MİA Şehir Planlama Ltd. Şti.'nin 14.02.2024 tarih 16949295 sayılı dilekçesi. e) MİA Şehir Planlama Ltd. Şti.'nin 14.02.2024 tarih 16948961 sayılı dilekçesi. f) MİA Şehir Planlama Ltd. Şti.'nin 14.02.2024 tarih 16948580 sayılı dilekçesi. g) MİA Şehir Planlama Ltd. Şti.'nin 14.02.2024 tarih 16948046 sayılı dilekçesi.	
İlgi dilekçelerde İdaremiz ile firmanız arasında 07.04.2020 tarihinde imzalanan sözleşme kapsamında hazırlanan Çanakkale ili Merkez ilçesi Çıplak Köyü ile Kalafat Köyü 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamının 23.06.2023 tarih 6771133 sayılı Olurlarıyla onaylanıp 04.08.2023-04.09.2023 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, söz konusu imar planlarına itirazların bulunduğu belirtilmekte olup bunların tarafınızca değerlendirilmiş ve Bölge Müdürlüğümüz değerlendirmesine sunulmuştur. Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; ilgili itirazlardan Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünün yazısı ve eklerinin, ayrıca Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün yine yazımız ekinde gönderilen yazısı ve eklerinin planlara işlenerek ve planlarda gerekli düzenlemelerin yapılarak Bölge Müdürlüğümüze iki takım olarak gönderilmesi gerekmektedir. Ayrıca Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğünün 20.09.2023 tarih 67455 sayılı yazısıyla belirtilen itirazlardan: - Ticaret Alanları ve Ticaret+Konut Alanı gösteriminde kalan alanlarda min. parsel büyüklüğünün belirlenerek eklenmesi itirazının tarafınızca yapılan değerlendirmesinin uygun olduğuna, - Gelişme ve yerleşik konut alanlarında çekme mesafelerinin ve yapı nizamının belirlenmesine ilişkin yapılan itirazın tarafınızca yapılan değerlendirmesinin uygun olduğuna, - Yapılaşmaya elverişli olmayan artık parseller tevhid edilmeden uygulamaya geçilemez itirazının tarafınızca yapılan değerlendirmesinin uygun olduğuna, - Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır itirazının dikkate alınarak plan notlarına ayrıca eklenmesinin gerektiğine Bölge Müdürlüğümüzce kanaat getirilmiştir.		
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Doğrulama Kodu: 6261F6D7-ABAB-4D5F-B0C3-AD3B14178A23 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No:133 NİLÜFER/BURSA Bilgi için:Efer ALABOZ Şehir Plancısı Tel: (224) 241 72 00 Faks: (224) 241 72 02 KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr		

Bununla beraber kalan itirazların Bölge Müdürlüğümüzce de uygun olmadığına kanaat getirilmiş olup yukarıda belirtilen düzeltme/düzenleme/değişikliklerin tarafınızca yapılarak söz konusu planların iki takım olarak Bölge Müdürlüğümüze sunulması hususunda;
Gereğini ve bilgilerinize rica ederim.

Hacı Ahmet ÇİÇEK
Bölge Müdürü

Ek:

- 1 - T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğünün 01.04.224 tarih 1499187 sayılı yazısı (1 Sayfa)
- 2 - T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğünün 01.04.224 tarih 1499187 sayılı yazısı eki
- 3 - Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 12.03.2024 tarih 4872137 sayılı yazısı (2 Sayfa)
- 4 - Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 12.03.2024 tarih 4872137 sayılı yazısı ekleri

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

MİA ŞEHİR PLANLAMA LİMİTED ŞİRKETİNE Çanakkale İl Şube Müdürlüğüne
ALTINŞEHİR MAH. UĞUR MUMCU BUL.
KARYA OZLUCE BLOK NO: 70A İÇ KAPI NO:
8 NİLÜFER / BURSA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6261F6D7-ABAB-4D5F-B0C3-AD3B14178A23

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No:133 Nilüfer/BURSA

Tel: (224) 241 72 00 Faks: (224) 241 72 02

KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Efter ALABOZ
Şehir Plancısı



KAMU ASKI İTİRAZLARI DEĞERLENDİRME TABLOSU

SIRA NO	İTİRAZ SAHİBİ	İTİRAZIN İÇERİĞİ	TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ DEĞERLENDİRMESİ (06.06.2024 tarih ve 14253842 sayılı yazı)	TEKNİK MÜTALAA	KARAR		
1	Çanakkale İl Özel İdare İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü 20.09.2023 tarih 67455 sayılı dilekçesi (Kalafat Bölümü)	Madde-2- Ticaret Alanları ve Ticaret+Konut Alanı gösteriminde kalan alanlarda min. Parsel büyüklüğünün belirlenerek eklenmesi,	_ Ticaret Alanları ve Ticaret+ Konut Alanı gösteriminde kalan alanlarda min. parsel büyüklüğünün belirlenerek eklenmesi itirazının tarafınızca yapılan değerlendirilmesinin uygun olduğuna, _ Gelisme ve yerleşik konut alanlarında çekme mesafelerinin ve yapı nizamının belirlenmesine ilişkin yapılan itirazın tarafınızca yapılan değerlendirilmesinin uygun olduğuna, _ Yapılaşmaya elverişli olmayan artık parseller tevhit edilmeden uygulamaya geçilemez. Şeklinde plan notu eklenmesi,	*** İmar Planında yerleşik konut alanı, Ticaret Alanı ve TİCK alanı olarak gösterilen yapı yaklaşma mesafeleri belirtmeyen imar adalarında, komşu parsellerdeki yapılaşma durumuna göre yapı yaklaşma mesafelerini ve minimum parsel büyüklüğünü belirlemeye ilgili kurum yetkilidir. Gelisme konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 500 m², yapı yaklaşma mesafelerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Bahçe Mesafeleri Başlıklı 23.Maddesinde belirtilen şartlara uyulacaktır." şeklinde düzeltilmesinin uygun olduğuna, ***Yapılaşmaya elverişli olmayan artık parseller tevhit edilmeden uygulamaya geçilemez plan notlarının ilave edilmesine,	KABUL	RED	KISMEN KABUL
		Madde-3- Gelisme ve Yerleşik Konut Alanlarında çekme mesafelerinin ve yapı nizamının belirlenmesi, madde-4- Yapılaşmaya elverişli olmayan artık parseller tevhit edilmeden uygulamaya geçilemez. Şeklinde plan notu eklenmesi,			KABUL	RED	KISMEN KABUL
		Madde-5- Konut alanlarında yeni oluşacak parsellerde en az parsel büyüklüğü 500 m²'dir. Şartının ifraz hükümlerini mi içerdigi, yoksa yola terk işleminden sonra oluşan parsel büyüklüğü de 500 m2 olacak mı hükmünün net olarak belirlenmesi .			KABUL	RED	KISMEN KABUL
		Madde- 6-İmar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması kapsamında inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından "Önemli Alan" olarak değerlendirildiği görülmüş olup "Plana esas olmak üzere yapılan ve onaylanan etüt raporları plana altlık teşkil eder ve etüt raporlarında yer alan önemli alan, yerleşime uygun alan verileri plana işlenir." hükmü gereği plan notlarında alınması gerekli önlemlerin eklenmesi.			KABUL	RED	KISMEN KABUL
		Madde- 7- Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır." Şeklinde plan notu eklenmesi,	İtirazın uygun bulunmadığına,	Önemli Alan olarak değerlendirilen bölgelerden; Kalafat Köyü İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporunun Sonuç ve Öneriler bölümünün 12.Maddelerinde yer alan gerekli önlemler ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır." hükmü ilave edilmiştir. Ayrıca Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu kapsamında plan çizimlerinde selhven görülmeyen kısımlar- fazladan ilave edilen (eğim verileri) bölümlerin düzeltilmesine,	KABUL	RED	KISMEN KABUL
		Madde-11- Kalafat Köyü; 0/12 parselin imar planında sosyal tesis alanı olarak tanımlandığı, ancak tam olarak sosyal tesis alanı fonksiyonunu tamamlamadığı, bu kısımların imar planında düzenlenmesi veya plan notlarına eklenmesi .			KABUL	RED	KISMEN KABUL
		Madde-12- Kalafat Köyü 0/40 parselinde imar planında konut alanı olarak tanımlandığı, fonksiyon sınırlarını tam olarak karşılamadığı, bu ve buna benzer parsellere ilişkin nasıl bir yol izleneceğinin belirtilmesi			KABUL	RED	KISMEN KABUL
		Madde-13- Kalafat Köyü 0/76 ve 0/226 parsellerin cinsinin mezarlık olması ve mezarlık lejantında tanımlanması nedeniyle imar planında ada kenarının parsel sınırları baz alınacak şekilde gösterilmesi .			KABUL	RED	KISMEN KABUL
		Madde-14- Kalafat Köyü 0/979899 nolu parsellerin cami alanında kalan kısımlarının cami alanı lejantının tam olarak karşılamadığı.			KABUL	RED	KISMEN KABUL
		Madde-15- -Otopark olarak gösterilen fonksiyonların sınırlarının tam olarak belirtilmesi.			KABUL	RED	KISMEN KABUL
2	Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 4104150 sayılı (Kalafat Köyü)	Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.06.2018 tarih ve 4771 sayılı kararıyla tescil edilen ve plan onama sınırları içerisinde kalan 3. derece arkeolojik sit alanına yönelik koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması gerektiği anlaşıldığından, anılan sit alanı sınırları planlama alanı dışında kalacak şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan onama sınırlarının revize edilmesi, ayrıca söz konusu sit alanına yönelik hazırlanacak koruma amaçlı imar planlarının koruma kurulunda değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi,	Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün yine yazımız ekinde gönderilen yazısı ve eklerinin planlara işlenerek ve planlarda gerekli düzenlemelerin yapılması	3.Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarından plan onama sınırı geçilecek söz konusu bölge 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarından koruma kurulunda değerlendirilmek üzere çıkarılmıştır.	KABUL	RED	KISMEN KABUL
		Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.09.2020/6433 tarih/sayılı kararları ile tescil edilen, 27.10.2020/6499 tarih/sayılı kararı ile koruma alanları belirlenen ve ilgili yazı ekinde iletilen plan paftalarında-lejantında yalnızca tescilli parsel taraması ile gösterilen sivil mimarlık örneği yapıların, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca gösterimlerinin (Tescilli Anıt, Tescilli Bina, Tescilli Parsel) düzenlenmesi ve koruma alanlarında kalan parsellerin gösteriminin (***) sembolü ile gösterilebilir.) yapılması,		Onaylı uygulama imar planında; 100-101-102 parseller "tescilli parsel" olarak işli durumdadır. İtiraz kapsamında yapılan düzenlemede; Korunma alanı haritasında yer alan "korunma alanı sınırı" imar planına işlenmiştir. Parsel alanları içerisinde konut (SMÖ) yapıları bulunması sebebiyle yapı hatları "tescilli bina taraması ve sembolü" plana aktarılmıştır. Tescilli parsel taraması onaylı plandaki hali ile korunmuştur.Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde işli bulunan Tescilli Parsel taramaları nazım imar planı mekansal plan gösterimleri ve plan ölçeği açısından uygun olmaması nedeniyle kaldırılmıştır.	KABUL	RED	KISMEN KABUL
		"Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 4104150 sayılı (Kalafat Köyü)" *1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı- Plan Hükümlerindeki 1.6. Madde ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-Plan Hükümlerindeki 1.5. Maddeye "Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına her türlü müdahale Kültür ve (mülga) Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun "660 Sayılı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları" başlıklı ilke kararı uyarınca yapılacaktır." şeklinde ifadesinin düzenlenmesi gerektiği, *1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı- Plan Hükümlerindeki 1.7. Madde ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-Plan Hükümlerindeki 1.6. Madde'nin "Planlama alanı içerisinde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların bulunduğu parsellerin korunma alanlarında kalan parsellerde plan koşulları baz alınarak hazırlanacak mimari/uygulama projeleri Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecek ve kurul kararı doğrultusunda ilgili idaresince onaylanacaktır. Koruma Kurulunca uygun görülün ve inşaatı biten yeni yapılara, onaylı projesine uygun olduğuna dair Fenni Mesul ve Belediyenin Teknik Raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının KUDEB tarafından incelenmesi ardından projesine ayrıntılı nedeniyle kurula sevkine gerek bulunmaması halinde KUDEB'nin uygun görüşü yazısı doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi ilgili idaresince düzenlenecektir. Tescilli taşınmazlara ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi konusunda ise Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İşin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmeliği doğrultusunda işlem yapılacaktır." şeklinde revize edilmesi gerektiği, *1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-Plan Hükümlerine "Planlama alanı içerisinde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların bulunduğu ile bu parsellerin korunma alanlarında kalan parsellerdeki her türlü fiziki-inşai müdahale ile imar uygulaması (tevhit, ifraz, yola terk, ihdas vb. Kadastrol işlemler) içeren işlemler Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecektir. Bu kapsam dışında kalan parsellerde ilgili kurum yetkili ve sorumludur." ifadesinin eklenmesi gerektiği belirlenmiştir.		Plan notları ile ilgili olarak; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 1.6 ve 1.7 madde ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 1.5 ve 1.6 maddelerinin ilgili yazıda belirtildiği şekilde tekrar düzenlenmiş, ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerine "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların bulunduğu taşınmazlar ile bu parsellerin korunma alanlarındaki yapılaşmalara" ilişkin 1 adet plan notu ilavesi yapılmıştır.	KABUL	RED	KISMEN KABUL
3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Müdürlüğü 8.9.2023 tarih ve 7312314 sayılı yazısı (Kalafat Köyü)	Mustafa ÇORBACI tarafından idareimize verilen 19.10.2022 varide tarihli dilekçe ekinde, İlimiz, Merkez İlçesi, Kalafat köyü sınırları içerisinde (meskun alan) bulunan, mülkiyeti Hazine adına kayıtlı 97 parsel için, FJKSC23C belge numarasıyla, 98 parsel numaralı taşınmaz için ise 44GK53DD belge numarasıyla yapı kayıt belgesinin alındığı ve taşınmazların satışının talep edildiği görülmüştür. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, taşınmazın fiziki ve hukuki niteliği göz önüne alınarak hazırlanması gerektiği kanaatine varılmıştır.	İtirazın uygun bulunmadığına,	Müdürlüğünüz ile firmamız arasında yapılan sözleşme kapsamında 2020 yılı Haziran ayı içerisinde yapılan arazi kullanım çalışmasında ilgili parseller üzerinde briket nitelikte yapıların olduğu, yapı kalitesinin ise kötü ve orta durumunda olduğu tespit edilmiştir. İlgili parseller imar planında Cami Alanı olarak planlanmıştır. Kalafat Köyü'nde mevcut durumda 324 m² yüzölçümlü 39 parsel üzerinde 1 adet Cami bulunmaktadır, başka Cami veya Cami Alanı bulunmamaktadır. İmar Planlarının hazırlanması aşamasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 tablosuna göre nüfusu 0-75000 kişi aralığında kişi başı 0,50 m² ibadet Yeri bırakılması gerekmekte olup, küçük ibadet yerleri için 1000 m², orta ibadet yerleri için 2500 m², büyük ibadet yerleri/külliyeye için 10.000 m² asgari birim alan şartı getirilmiştir. Mevcut Cami'nin yer aldığı 39 parsel bu şartları karşılamaktan uzaktır. İmar Planı hazırlıkları kapsamında mülkiyet durumu, yapı durumu, yapı niteliği, köy merkezi ile olan ilişkisi, ulaşım olanakları, hizmet erişim çapı düşünüldükçe köyün ihtiyacı olan İbadet Alanı olarak 97 ve 98 parsellerin olduğu bölge belirlenmiştir. Önerilen Cami Alanı 2087,11 m² büyüklüğünde olup yönetmelikte belirtilen standartları karşılamaktadır.	KABUL	RED	KISMEN KABUL

2- ASKI İTİRAZLARI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

Kamu kurumları itirazlarından; Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü ve Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce belirlenen hususlardan **Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nce uygun bulunan kısımlar imar planlarına işlenmiştir.**

Yapılan düzenlemeler mekânsal olarak irdelendiğinde; Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü ve Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün yazıları kapsamında 100-101-102 Nolu Parsellerde korunma alanı sınırları ve tescilli yapıların plana işlenmesi, alan içerisindeki 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının plan onama sınırı dışarısına çıkarılmasını içeren değişiklikler yapılmıştır.

Söz konusu düzenlemeler 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına da aktarılmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Tescilli Parsel vb yapı ile ilişkili kararlar kaldırılmış, korunma alan sınırı plan gösteriminin şematik olması sebebiyle yapılmamıştır.

Uygulama İmar Planı Plan notlarında ise Koruma Kurulu yazısındaki hususlar dikkate alınarak 2 bölümde düzenleme yapılmıştır. Ayrıca Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu kapsamında plan çıktılarında sehven görünmeyen kısımlar ve fazlalık olarak ilave edilen (eğim verileri) bölümlerin gösterimi düzeltilmiştir.



(1) İTİRAZ

Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü 20.09.2023 tarih 67455 sayılı dilekçesi (Kalafat Bölümü)

(1 nolu itirazda konu başlıkları ilgi yazıda maddeler halinde sıralanmış olup 2-3-4-5-6-7-11-12-13-14-15 nolu maddeler Kalafat Mahallesi 1/1000 Ölçekli UİP sahasına ilişkindir. Konu başlıkları maddeler halinde değerlendirilmiştir. 11-12-13-14-15 nolu maddeler uygun bulunmamış olup konulara ilişkin değerlendirme 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU KAMU İTİRAZ DİLEKÇELERİ VE DEĞERLENDİRME TABLOSU içerisinde detaylı olarak anlatılmıştır. Diğer itirazlar maddeler halinde anlatılmıştır.

1-a) KONU: (İtiraz Dilekçesi- Madde 2-3-4-5)

2- Ticaret Alanları ve Ticaret+Konut Alanı gösteriminde kalan alanlarda min. Parsel büyüklüğünün belirlenerek eklenmesi,

3-Gelişme ve Yerleşik Konut Alanlarında çekme mesafelerinin ve yapı nizamının İdaremiz yetkisinde bırakılmayıp Bakanlığınızca belirlenmesi ve min parsel büyüklüğünün belirlenmesi,

4-Yapılaşmaya elverişli olmayan artık parseller tevhid edilmeden uygulamaya geçilemez.” Şeklinde plan notu eklenmesi,

5- Konut alanlarında yeni oluşacak parsellerde en az parsel büyüklüğü 500 m2’dir. Şartının ifraz hükümlerini mi içerdiği, yoksa yola terk işleminden sonra oluşan parsel büyüklüğü de 500 m2 olacak mı hükmünün net olarak belirlenmesi talep edilmiştir.

1-a) DÜZENLEME: (Madde 2-3-4-5)

Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında 1.23 ve 1.24 nolu hükümleri

~~1.23. Yapı yaklaşma mesafesi belirtilmeyen imar adalarında, komşu parsellerdeki yapılaşma durumuna göre yapı yaklaşma mesafelerini belirlemeye ilgili kurumu yetkilidir.~~

~~1.24. Parsellerin asgari parsel ölçülerini sağlamaması durumunda yapı nizamını belirlemeye, en az bir komşu parseli yapılaşmış ve dolayısı ile asgari parsel ölçüleri ve/veya bina ölçülerinin sağlanamadığı durumlarda yapılaşma şeklini ve ölçülerini belirlemeye ilgili~~

~~kurumu yetkilidir.~~

1.25. İmar Planında yerleşik konut alanı, Ticaret Alanı ve TİCK alanı olarak gösterilen yapı yaklaşma mesafeleri belirtilmeyen imar adalarında, komşu parsellerdeki yapılaşma durumuna göre yapı yaklaşma mesafelerini ve minimum parsel büyüklüğünü belirlemeye ilgili kurum yetkilidir. Gelişme konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 500 m², yapı yaklaşma mesafelerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Bahçe Mesafeleri Başlıklı 23.Maddesinde belirtilen şartlara uyulacaktır.

1.26. Yapılaşmaya elverişli olmayan artık parseller tevhid edilmeden uygulamaya geçilemez

Şeklinde revize edilerek yapılaşmaya ilişkin hükümler netleştirilmiştir.

1-b) KONU: (İtiraz Dilekçesi - Madde 6-7)

Yapılan itiraz kapsamında jeolojik kısımlarla ilgili;

- İmar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması kapsamında inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından “Önlemleri Alan” olarak değerlendirildiği görülmüş olup; “Plana esas olmak üzere yapılan ve onaylanan etüt raporları plana altlık teşkil eder ve etüt raporlarında yer alan önlemleri alan, yerleşime uygun alan verileri plana işlenir.” hükmü gereği; plan notlarında alınması gerekli önlemlerin eklenmesi,
- Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.”

şeklinde plan notu eklenmesi talep edilmiştir.

1-b) DÜZENLEME: (Madde 6-7)

Önlemleri Alan olarak değerlendirilen bölgelerden; Kalafat Köyü İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun Sonuç ve Öneriler bölümünün 12 Maddelerinde yer alan gerekli önlemler ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.” hükmü ilave edilmiştir.

1.17.Planlama alanı içerisinde; Önemli Alanlar 5.1.: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme,

Oturma Açısından Sorunlu Alanlarda;

- Bu alanda yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve komşu parselde güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve ilgili kamu kurumu kontrolünde yapılması gerekmektedir.
- Yapılaşma öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü) projeye esas zemin etüd çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Yapı yükleri mühendislik problemlerinin giderildiği sağlam seviyelere taşıttırılmalıdır.

Önlemler Alanlar 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlarda;

- İnceleme alanının üst kotlarından gelen yüzey suları geliş güzel dağılması engellenerek üst kotlarından gelen yüzey suları bir proje dahilinde parsellerin üst kotlarında toplanarak drene edilmelidir.
- Zemin etüd çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak uygun şekilde projelendirilmiş palyelendirme (basamaklandırma) ve istinat yapıları içeren mühendislik önlemleri belirlenmelidir. İnceleme alanında yapılan kazılar sonucunda oluşacak şevler açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında kazı öncesi temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol ve şevler dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz her türlü kazıdan kaçınılmalıdır.
- Temellerin aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, farklı oturma, taşıma gücü) ve stabilite analizleri projeye esas zemin etüd çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve ilgili kamu kurumu kontrolünde yapılması gerekmektedir.

- Yapılaşma öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

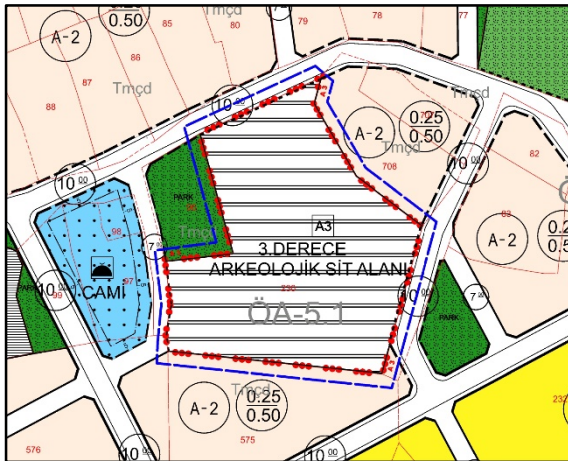
1.18. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

2-a) KONU: (Arkeolojik Sit Sınırları)

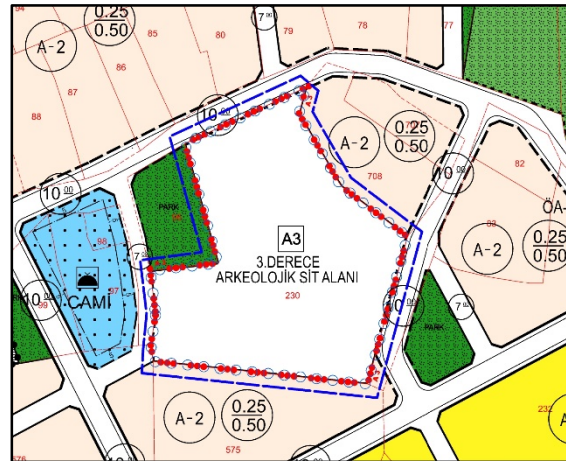
Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.06.2018 tarih ve 4771 sayılı kararıyla tescil edilen ve plan onama sınırları içerisinde kalan 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması gerektiği anlaşıldığından, anılan sit alanı sınırları planlama alanı dışında kalacak şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan onama sınırlarının revize edilmesi, ayrıca söz konusu sit alanına yönelik hazırlanacak koruma amaçlı imar planlarının koruma kurulunda değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi talep edilmiştir.

2-a) DÜZENLEME:

3 Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarından plan onama sınırı geçilerek söz konusu bölge 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarından koruma kurulunda değerlendirilmek üzere çıkarılmıştır.



Onaylı 1/1000 UİP Durumu (ASKI)



Askı İtirazı Sonrası Plan Değişikliği

2-b) KONUSU: (100-101-102 Nolu Parseller- Konut -SMÖ)

Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.09.2020/6433 tarih/sayılı kararları ile tescil edilen, 27.10.2020/6499 tarih/sayılı kararı ile korunma alanları belirlenen ve ilgi yazı ekinde iletilen plan paftalarında-lejantında yalnızca tescilli parsel taraması ile gösterilen sivil mimarlık örneği yapıların, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca gösterimlerinin (Tescilli Anıt, Tescilli Bina, Tescilli Parsel) düzenlenmesi ve korunma alanlarında kalan parsellerin gösteriminin ("*" sembolü ile gösterilebilir.) yapılması,

2-b) DÜZENLEME:

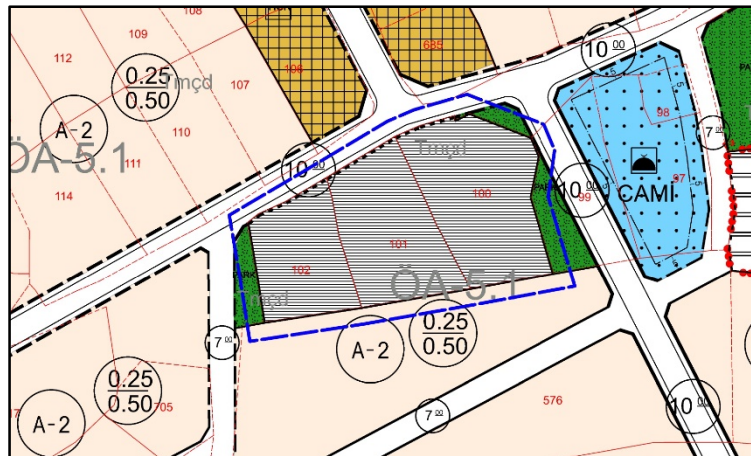
Onaylı uygulama imar planında; 100-101-102 parseller “**tescilli parsel**” olarak işli durumdadır.

İtiraz kapsamında yapılan düzenlemede; Korunma alanı haritasında yer alan “**korunma alanı sınırı**” imar planına işlenmiştir. Parsel alanları içerisinde konut (SMÖ) yapıları bulunması sebebiyle yapı hatları “**tescilli bina taraması ve sembolü**” plana aktarılmıştır. **Tescilli parsel** taraması onaylı plandaki hali ile korunmuştur.

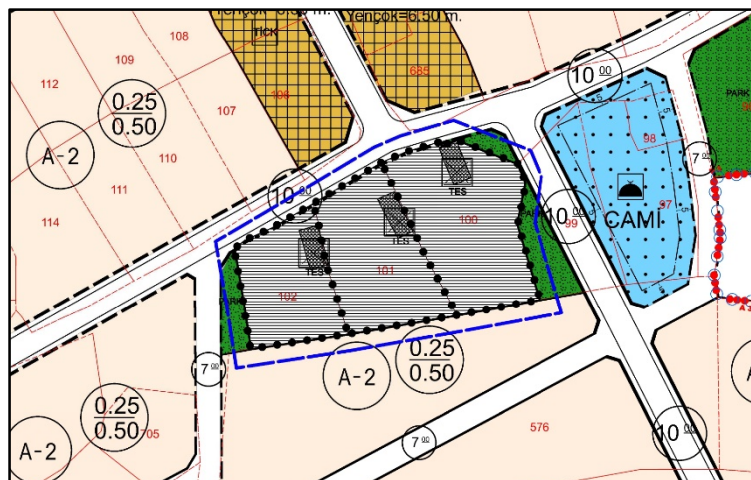
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde işli bulunan Tescilli Parsel taramaları nazım imar planı mekansal plan gösterimleri ve plan ölçeği açısından uygun olmaması nedeniyle kaldırılmıştır.



Korunma Alanı Haritası



Onaylı 1/1000 UİP Durumu (ASKI)



Askı İtirazı Sonrası Plan Değişikliği

2-c) KONU: (Plan Hükümleri)

*1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı- Plan Hükümlerindeki 1.6. Madde ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-Plan Hükümlerindeki 1.5. Maddeye "Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına her türlü müdahale Kültür ve (mülga) Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun "660 Sayılı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları" başlıklı ilke kararı uyarınca yapılacaktır." şeklinde ifadesinin düzenlenmesi gerektiği,

*1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı- Plan Hükümlerindeki 1.7. Madde ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-Plan Hükümlerindeki 1.6. Maddenin "Planlama alanı içerisinde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların bulunduğu parsellerin korunma alanlarında kalan parsellerde plan koşulları baz alınarak hazırlanacak mimari/uygulama projeleri Çanakkale Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecek ve kurul kararı doğrultusunda ilgili idaresince ruhsatlandırılacaktır. Koruma Kurulunca uygun görülen ve inşaatı biten yeni yapılara, onaylı projesine uygun olduğuna dair Fenni Mesul ve Belediyesinin Teknik Raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının KUDEB tarafından incelenmesi ardından projesine aykırılık nedeniyle kurula sevkine gerek bulunmaması halinde KUDEB'in uygun görüşü yazısı doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi ilgili idaresince düzenlenecektir. Tescilli taşınmazlara ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi konusunda ise Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmeliği doğrultusunda işlem yapılacaktır." şeklinde revize edilmesi gerektiği,

*1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-Plan Hükümlerine "Planlama alanı içerisinde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların bulunduğu ile bu parsellerin korunma alanlarında kalan parsellerdeki her türlü fiziki-inşai müdahale ile imar uygulaması (tevhit, ifraz, yola terk, ihdas vb. Kadastral işlemler) içeren işlemler Çanakkale Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecektir. Bu kapsam dışında kalan parsellerde ilgili kurum yetkili ve sorumludur." ifadesinin eklenmesi gerektiği belirlenmiştir.

2-c) DÜZENLEME:

Plan notları ile ilgili olarak; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 1.6 ve 1.7 madde ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 1.5 ve 1.6 maddelerinin ilgi yazıda belirtildiği şekilde tekrar düzenlenmiş, ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerine "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların bulunduğu taşınmazlar ile bu parsellerin korunma alanlarındaki yapılaşmalara" ilişkin 1 adet plan notu ilavesi yapılmıştır.

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ TARİHİ TROYA MİLLİ PARKI, KALAFAT KÖYÜ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1.GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür. Uygulamaya yönelik her türlü karar bu bütüne uygunluk göstermek zorundadır.
- 1.2. Bu planda, plan onama sınırı bitişiğinde ve dışında yapılacak tüm değişikliklerde ve uygulamalarda "Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planı" hükümleri geçerlidir.
- 1.3. Bu planın onayından sonra yapılacak her türlü fonksiyon değişikliği, kat ve emsal artırılması gibi plan değişikliklerinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nden görüş alınması zorunludur.
- 1.4. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikleri ile İlke Kararları hükümlerine ve Koruma Bölge Kurulu kararlarına uyulması zorunludur.

1.5. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına her türlü müdahale Kültür ve (mülga) Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun "660 Sayılı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları" başlıklı ilke kararı uyarınca yapılacaktır. Her türlü denetim ilgili kurum tarafından yapılacaktır. IPTAL

1.5. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına her türlü müdahale Kültür ve (mülga) Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun "660 Sayılı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları" başlıklı ilke kararı uyarınca yapılacaktır.

1.6. Planlama alanı içerisinde yer alan Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescilli Anıtsal ve Sivil Mimarlık Örneği Yapıların bulunduğu parsellere bitişik parsellerde ve tescilli yapıların cephe alındığı yolların karşı tarafından cephe alan parsellerde yeni yapılanma istekleri, plan koşulları ve tescilli yapı saçak kotu baz alınarak hazırlanacak 1/50 ölçekli mimari projesi ve diğer dokümanları Ç.K.V.K.B.K.'ne değerlendirilerek alınacak karardan sonra ruhsata bağlanacaktır. IPTAL

1.6. Planlama alanı içerisinde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların bulunduğu parsellerin korunma alanlarında kalan parsellerde plan koşulları baz alınarak hazırlanacak mimari/uygulama projeleri Çanakkale Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecek ve kurul kararı doğrultusunda ilgili idaresince ruhsatlandırılacaktır. Koruma Kuruluna uygun görülen ve inşaatı biten yeni yapıları, onaylı projesine uygun olduğu Fenni Mesul ve Belediyesinin Teknik Raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının KUDEB tarafından incelenmesi ardından projesine aykırılık nedeniyle kurula sevkine gerek bulunmaması halinde KUDEB'in uygun görüşü yazısı doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi ilgili idaresince düzenlenecektir. Tescilli taşınmazlara ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi konusunda ise Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmeliği doğrultusunda işlem yapılacaktır.

1.28. Planlama alanı içerisinde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların bulunduğu taşınmazlar ile bu parsellerin korunma alanlarında kalan parsellerdeki her türlü fiziki-inşai müdahale ile imar uygulamasını (tevhit, ifraz, yola terk, ihdas vb. Kadastro işlemleri) içeren işlemler, ilgili idarenin görüşüyle birlikte Çanakkale Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecektir. Bu kapsam dışında kalan parsellerde ilgili kurum yetkili ve sorumludur.

3- ASKI İTİRAZI SONRASI OLUŞAN ALAN DAĞILIMI TABLOSU VE İMAR PLANI PAFTASI

Yapılan düzenlemeler mekânsal olarak irdelendiğinde; Çanakkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlü ve Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün yazıları kapsamında 100-101-102 Nolu Parsellerde korunma alanı sınırları ve tescilli yapıların plana işlenmesi, alan içerisindeki 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının plan onama sınırı dışarısına çıkarılmasını içeren değişiklikler yapılmıştır.

Söz konusu düzenlemeler 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına da aktarılmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Tescilli Parsel vb yapı ile ilişkili kararlar kaldırılmış, korunma alan sınırı plan gösteriminin şematik olması sebebiyle yapılmamıştır.

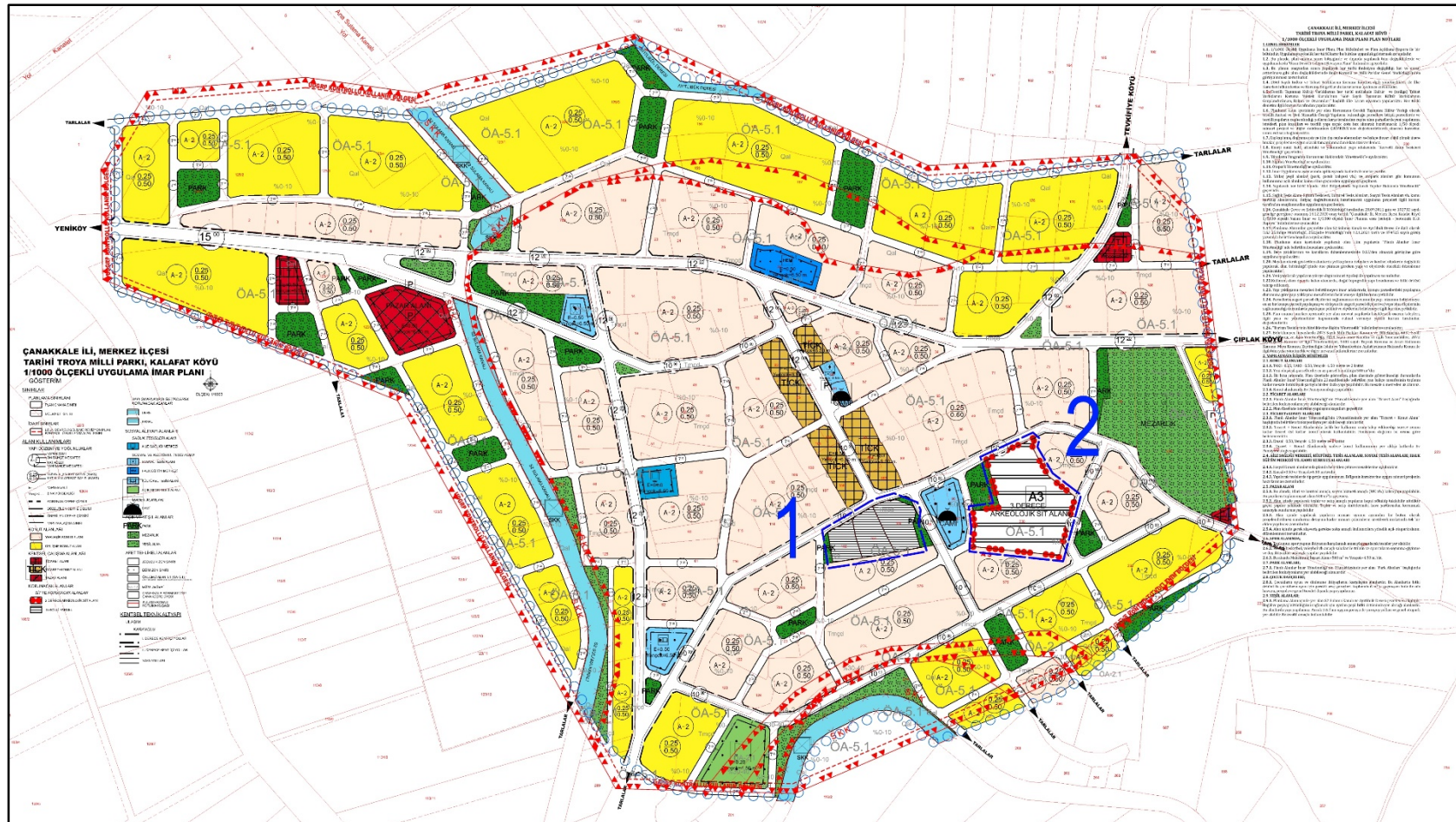
Uygulama İmar Planı Plan notlarında ise Koruma Kurulu yazısındaki hususlar dikkate alınarak 2 bölümde düzenleme yapılmıştır.

Yapılan düzenlemeler donatı standartları ve nüfusu etkileyecek müdahaleler olmayıp 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının onama sınırı dışarısına çıkarılması ile plan sınırlarında 7429 m² küçülme yaşanmıştır.

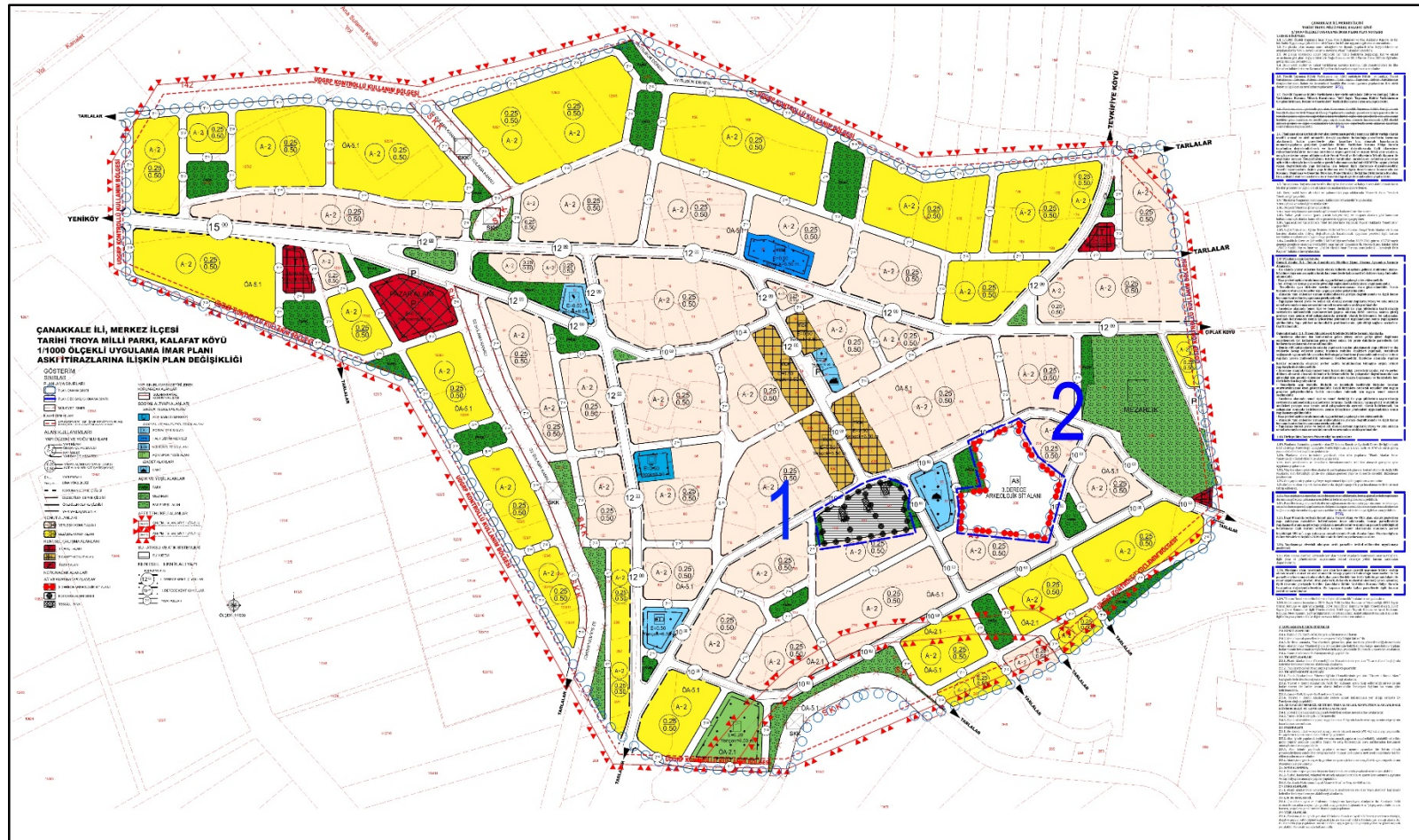
Planlama alanı karşılaştırmalı alan kullanım tablosu ve plan örneği aşağıda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU (Planlama Nüfusu 1644 kişi kabul edilmiştir.)		ONAYLI 1/1000 ÖLÇELİ UYGULAMA İMAR PLANI			ASKİ İTİRAZI SONRASI 1/1000 ÖLÇELİ UYGULAMA İMAR PLANI			MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ EK-2 TABLOSU STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU (0-75.000 Kişi)	
		ALAN (m ²)	m ² /Kişi	YÜZDESİ (%)	ALAN (m ²)	m ² /Kişi	YÜZDESİ (%)	m ² /Kişi	ASGARİ BİRİM ALAN (m ²)
	MESKUN KONUT ALANI	173,181.80	-	34.64%	173,181.80	-	35.16%	-	-
	GELİŞME KONUT ALANI	124,074.81		24.81%	124,074.81		25.19%		
	TİCARET + KONUT ALANI (TİCK)	7,361.24		1.47%	7,361.24		1.49%		
	TİCARET ALANI	2,443.18		0.49%	2,443.18		0.50%		
	PAZAR ALANI	4,049.01		0.81%	4,049.01		0.82%		
EĞİTİM TESİS ALANI	HALK EĞİTİM MERKEZİ	2,063.71	1.25	0.41%	2,063.71	1.25	0.42%	2.00	3000-5000
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK ALANI	19,625.07	18.58	3.92%	19,625.07	18.58	3.98%	10.00	-
	AÇIK SPOR ALANI	3,838.12		0.77%	3,838.12		0.78%		
	YEŞİL ALAN	7,090.09		1.42%	7,090.09		1.44%		
	MEZARLIK	13,201.90	-	2.64%	13,201.90	-	2.68%	-	-
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,597.87	1.83	0.32%	1,597.87	1.83	0.32%	0.75	
	SOSYAL TESİS ALANI	1,411.75		0.28%	1,411.75		0.29%		
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1,191.96	0.72	0.24%	1,191.96	0.72	0.24%	1.50	750-2000
İBADET YERİ	CAMİ ALANI	2,441.28	1.48	0.49%	2,441.28	1.48	0.50%	0.50	1000
	3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	7,429.20	-	1.49%	-	-	0.00%	-	-
	TESCİLLİ PARSEL	3,764.28		0.75%	3,764.28		0.76%		
	DERE/KANAL	15,781.16		3.16%	15,781.16		3.20%		
	YOL/OTOPARK ALANI	109,462.20		21.89%	109,462.20		22.22%		
TOPLAM		500,008.63	-	100.00%	492,579.43	-	100.00%	-	-

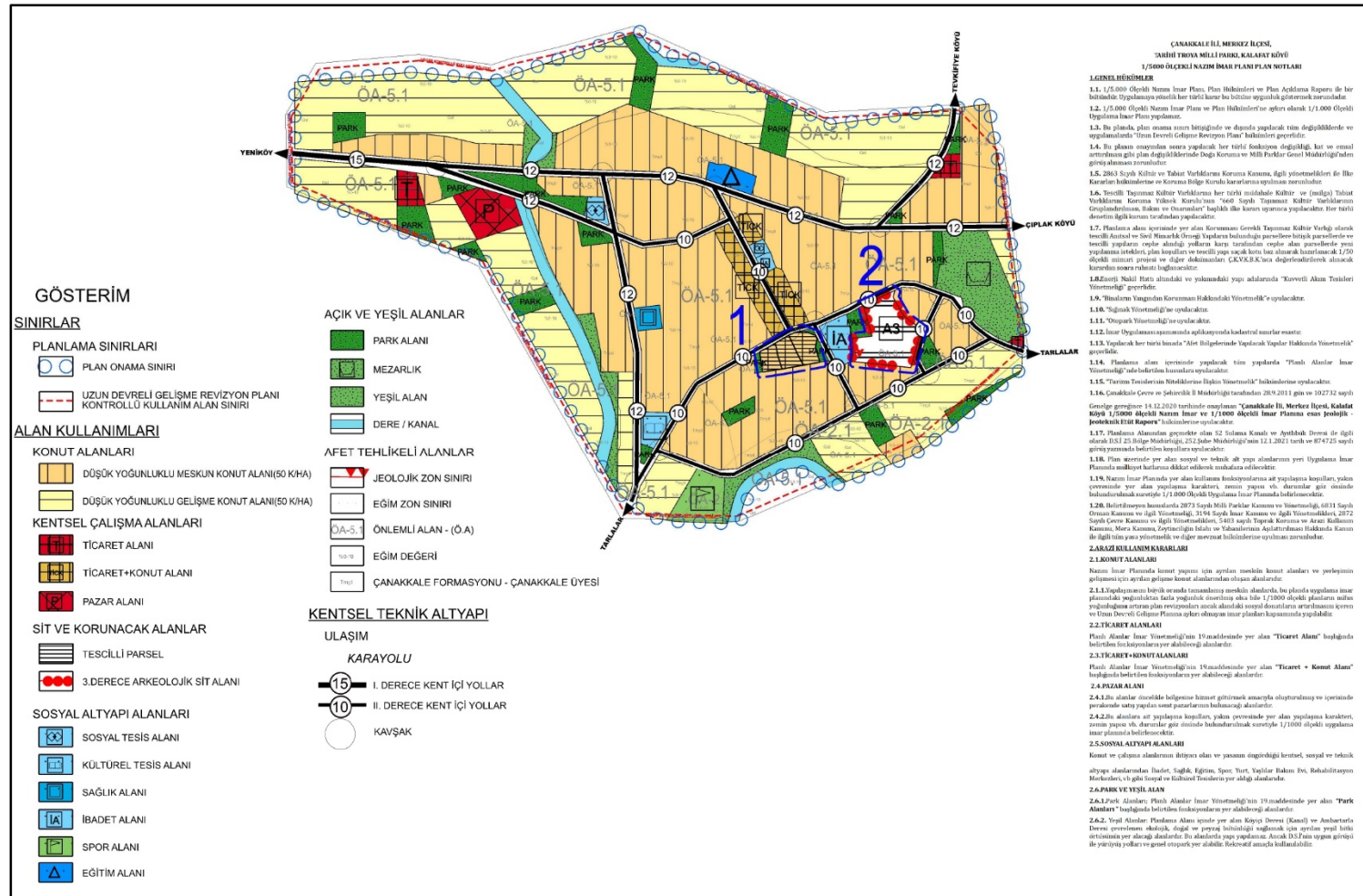
Alan Dağılımı Tablosu Karşılaştırması



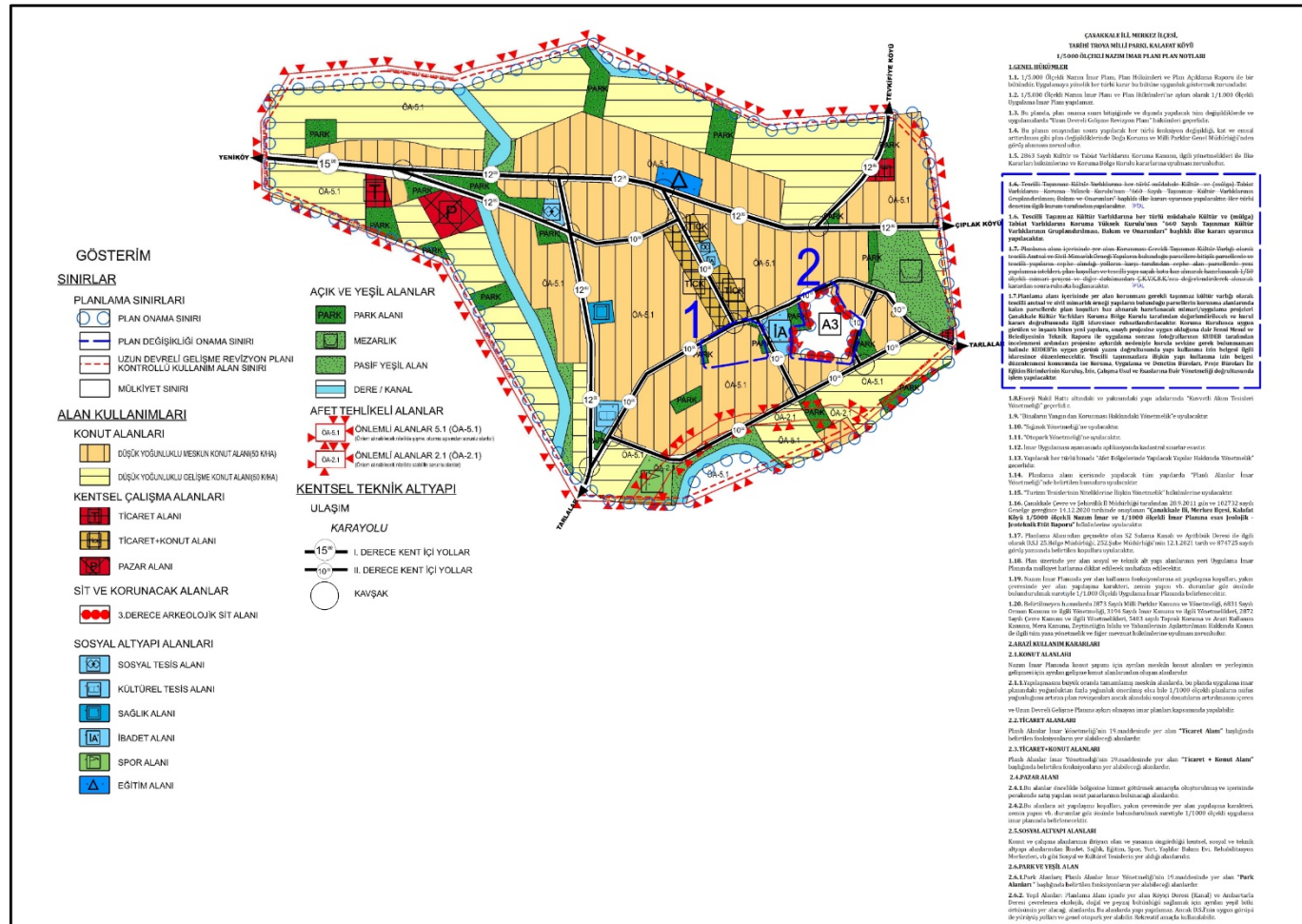
1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı - (Onaylı Plan Durumu- Askı)



1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği - (Askı İtirazları Sonrası)



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı - (Onaylı Plan Durumu -Askı)



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği - (Askı İtirazları Sonrası)

4- PLANI HÜKÜMLERİ

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇE,
TROYA TARİHİ MİLLİ PARKI, KALAFAT KÖYÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1.GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür. Uygulamaya yönelik her türlü karar bu bütüne uygunluk göstermek zorundadır.
- 1.2. Bu planda, plan onama sınırı bitişiğinde ve dışında yapılacak tüm değişikliklerde ve uygulamalarda “Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planı” hükümleri geçerlidir.
- 1.3. Bu planın onayından sonra yapılacak her türlü fonksiyon değişikliği, kat ve emsal arttırılması gibi plan değişikliklerinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü’nden görüş alınması zorunludur.
- 1.4. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikleri ile İlke Kararları hükümlerine ve Koruma Bölge Kurulu kararlarına uyulması zorunludur.

~~1.5. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına her türlü müdahale Kültür ve (mülga) Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun “660 Sayılı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları” başlıklı ilke kararı uyarınca yapılacaktır. Her türlü denetim ilgili kurum tarafından yapılacaktır.~~

1.5. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına her türlü müdahale Kültür ve (mülga) Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun "660 Sayılı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları" başlıklı ilke kararı uyarınca yapılacaktır.

~~1.6. Planlama alanı içerisinde yer alan Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescilli Anıtsal ve Sivil Mimarlık Örneği Yapıların bulunduğu parsellere bitişik parsellerde ve tescilli yapıların cephe alındığı yolların karşı tarafından cephe alan parsellerde yeni yapılanma istekleri, plan koşulları ve tescilli yapı saçak kotu baz alınarak hazırlanacak 1/50 ölçekli mimari projesi ve diğer dokümanları Ç.K.V.K.B.K.’ne değerlendirilerek alınacak karardan sonra ruhsata bağlanacaktır.~~

1.6. Planlama alanı içerisinde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların bulunduğu parsellerin korunma alanlarında kalan parsellerde plan koşulları baz alınarak hazırlanacak mimari/uygulama projeleri Çanakkale Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecek ve kurul kararı doğrultusunda ilgili idaresince ruhsatlandırılacaktır. Koruma Kurulunca uygun görülen ve

inşaata biten yeni yapılara, onaylı projesine uygun olduğuna dair Fenni Mesul ve Belediyesinin Teknik Raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının KUDEB tarafından incelenmesi ardından projesine aykırılık nedeniyle kurula sevkine gerek bulunmaması halinde KUDEB'in uygun görüşü yazısı doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi ilgili idaresince düzenlenecektir. Tescilli taşınmazlara ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi konusunda ise Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmeliği doğrultusunda işlem yapılacaktır.

1.7. Dış kaplama, doğrama çatı ve tüm dış cephe elemanları ve bahçe duvarı dahil olmak üzere binalar, projelerine uygun olarak tamamlanmadan iskan izni verilemez.

1.8. Enerji nakil hattı altındaki ve yakınındaki yapı adalarında “Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği” geçerlidir.

1.9. “Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik”e uyulacaktır.

1.10. Sığınak Yönetmeliği’ne uyulacaktır.

1.11. Otopark Yönetmeliği’ne uyulacaktır.

1.12. İmar Uygulaması aşamasında aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.

1.13. Yollar, yeşil alanlar (park, çocuk bahçesi vb.) ve otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar, kamu eline geçmeden uygulamaya geçilmez.

1.14. Yapılacak her türlü binada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” geçerlidir.

1.15. Sağlık Tesis Alanı, Eğitim Tesisleri, Kültürel Tesis Alanları, Sosyal Tesis Alanları vb. kamu kuruluş alanlarında; ihtiyaç doğrultusunda hazırlanacak uygulama projeleri ilgili kurum tarafından onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

1.16. Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmış 14.12.2020 onay tarihli "Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kalafat Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli İmar Planına esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu" hükümlerine uyulacaktır.

1.17. Planlama alanı içerisinde;

Önemli Alanlar 5.1.: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlarda;

- Bu alanda yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve komşu parselde güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.

- Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve ilgili kamu kurumu kontrolünde yapılması gerekmektedir.
- Yapılaşma öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü) projeye esas zemin etüd çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Yapı yükleri mühendislik problemlerinin giderildiği sağlam seviyelere taşıttırılmalıdır.

Önemli Alanlar 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlarda;

- İnceleme alanının üst kotlarından gelen yüzey suları gelişi güzel dağılması engellenerek üst kotlarından gelen yüzey suları bir proje dahilinde parsellerin üst kotlarında toplanarak drene edilmelidir.
- Zemin etüd çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak uygun şekilde projelendirilmiş palyelendirme (basamaklandırma) ve istinat yapıları içeren mühendislik önlemleri belirlenmelidir. İnceleme alanında yapılan kazılar sonucunda oluşacak şevler açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında kazı öncesi temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol ve şevler dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz her türlü kazıdan kaçınılmalıdır.
- Temellerin aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, farklı oturma, taşıma gücü) ve stabilite analizleri projeye esas zemin etüd çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve ilgili kamu kurumu kontrolünde yapılması gerekmektedir.
- Yapılaşma öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

1.18. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

1.19. Planlama Alanından geçmekte olan S2 Sulama Kanalı ve Ayıtlıbük Deresi ile ilgili olarak D.S.İ 25.Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü'nün 12.1.2021 tarih ve 874725 sayılı görüş yazısında belirtilen koşullara uyulacaktır.

1.20. Planlama alanı içerisinde yapılacak olan tüm yapılarda "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"nde belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.21. Dere yataklarının ve kanalların düzenlenmesinde D.S.İ.'den alınacak görüşüne göre uygulama yapılacaktır.

1.22. Meydan olarak gösterilen alanlarda yol kaplama detayları ve kentsel objelerde değişiklik yapılarak, alan bütünlüğü içinde öne çıkması gereken yapı ve objelerde öncelikli düzenleme yapılacaktır.

1.23. Yeni yapılacak yapıların yöreye özgü mimari tipoloji ile yapılması zorunludur.

1.24.Kullanım alanı dışında kalan alanlarda, doğal topografik yapı bozulamaz ve bitki örtüsü tahrip edilemez.

~~1.23. Yapı yaklaşma mesafesi belirtilmeyen imar adalarında, komşu parsellerdeki yapılaşma durumuna göre yapı yaklaşma mesafelerini belirlemeye ilgili kurumu yetkilidir.~~

~~1.24. Parsellerin asgari parsel ölçülerini sağlamaması durumunda yapı nizamını belirlemeye, en az bir komşu parseli yapılaşmış ve dolayısı ile asgari parsel ölçüleri ve/veya bina ölçülerinin sağlanamadığı durumlarda yapılaşma şeklini ve ölçülerini belirlemeye ilgili kurumu yetkilidir.~~

1.25. İmar Planında yerleşik konut alanı, Ticaret Alanı ve TİCK alanı olarak gösterilen yapı yaklaşma mesafeleri belirtilmeyen imar adalarında, komşu parsellerdeki yapılaşma durumuna göre yapı yaklaşma mesafelerini ve minimum parsel büyüklüğünü belirlemeye ilgili kurum yetkilidir. Gelişme konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 500 m², yapı yaklaşma mesafelerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Bahçe Mesafeleri Başlıklı 23.Maddesinde belirtilen şartlara uyulacaktır.

1.26. Yapılaşmaya elverişli olmayan artık parseller tevhid edilmeden uygulamaya geçilemez

1.27. Plan onama sınırları içerisinde yer alan mevcut yapılarda basit/esaslı onarım talepleri, ilgili yasa ve yönetmelikler kapsamında ruhsat vermeye yetkili kurum tarafından değerlendirilir.

1.28. Planlama alanı içerisinde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların bulunduğu taşınmazlar ile bu parsellerin korunma alanlarında kalan parsellerdeki her türlü fiziki-inşai müdahale ile imar uygulamasını (tevhit, ifraz, yola terk, ihdas vb. Kadastral işlemler) içeren işlemler, ilgili idarenin görüşüyle birlikte

Çanakkale Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecektir. Bu kapsam dışında kalan parsellerde ilgili kurum yetkili ve sorumludur.

1.29. "Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

1.30. Belirtilmeyen hususlarda 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu ve Yönetmeliği, 6831 Sayılı Orman Kanunu ve ilgili Yönetmeliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu, Mera Kanunu, Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun ile ilgili tüm yasa yönetmelik ve diğer mevzuat hükümlerine zorunludur.

2. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. TAKS=0.25, KAKS=0.50, Yençok=6.50 metre ve 2 kattır.

2.1.2. Yeni oluşacak parsellerde; en az parsel büyüklüğü 500 m²'dir.

2.1.3. İki bina arasında, Plan üzerinde gösterilen, plan üzerinde gösterilmediği durumlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 23.maddesinde belirtilen yan bahçe mesafesinin toplamı kadar mesafe bırakılmak şartıyla birden fazla yapı yapılabilir. Bu mesafe 6 metreden az olamaz.

2.1.4. Konut alanlarında Ev Pansiyonculuğu yapılabilir.

2.2. TİCARET ALANLARI

2.2.1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19.maddesinde yer alan "Ticaret Alanı" başlığında belirtilen fonksiyonların yer alabileceği alanlardır.

2.2.2. Plan üzerinde belirtilen yapılaşma koşulları geçerlidir.

2.3. TİCARET+KONUT ALANLARI

2.3.1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19.maddesinde yer alan "Ticaret + Konut Alanı" başlığında belirtilen fonksiyonların yer alabileceği alanlardır.

2.3.2. Ticaret + Konut Alanlarında farklı bir kullanım oranı talep edilmediği sürece zemin katlar ticaret üst katlar konut olarak kullanılabilir. Fonksiyon dağılımı bu orana göre belirlenecektir.

2.3.3. Emsal=0.50, Yençok=6.50 metre ve 2 kattır.

2.3.4. Ticaret + Konut Alanlarında sadece konut kullanımının yer aldığı katlarda Ev Pansiyonculuğu yapılabilir.

2.4. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, SOSYAL TESİS ALANLARI, HALK EĞİTİM MERKEZİ VB. KAMU KURULUŞ ALANLARI

2.4.1. Sosyal Donatı alanlarında planda belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır.

2.4.2. Emsal=0.50 ve Yençok=6.50 metredir.

2.4.3. Yapılacak tesislerde tip proje uygulanamaz. Bölgenin karakterine uygun mimari projenin hazırlanması zorunludur.

2.5. PAZAR ALANI

2.5.1. Bu alanda, idari ve kontrol amaçlı, servis hizmeti amaçlı (WC vb.) kalıcı yapı yapılabilir. Bu yapıların toplam inşaat alanı 500 m²'yi geçemez.

2.5.2. Alan içinde yapılacak teşhir ve satış amaçlı yapıların hepsi sökülüp takılabilir nitelikte geçici yapılar şeklinde olacaktır. Teşhir ve satış ünitelerinde, hava şartlarından korunmak amacıyla sundurma yapılabilir.

2.5.3. Alan içinde yapılacak yapıların mimari uyumu açısından bir bütün olarak projelendirilmesi sundurma detayına kadar mimari çözümlerin üretilerek imalatında tek bir elden yapılması zorunludur.

2.5.4. Alan içinde gerek alışveriş gerekse satış amaçlı kullanıcılara yönelik açık otopark alanının düzenlenmesi zorunludur.

2.6. SPOR ALANINDA;

2.6.1. Toplumun spor yapma ihtiyacını karşılamak amacıyla yapılacak tesisler yer alabilir.

2.6.2. Futbol, basketbol, voleybol vb amaçlı sahalar ile tribün ve sporcuların soyunma-giyinme ve duş ihtiyaçları amacıyla yapılar yapılabilir.

2.6.3. Bu alanda Maksimum İnşaat Alanı=500 m² ve Yençok=4.50 m.'dir.

2.7. PARK ALANLARI;

2.7.1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19.maddesinde yer alan “Park Alanları” başlığında belirtilen fonksiyonların yer alabileceği alanlardır.

2.8. ÇOCUK BAHÇELERİ;

2.8.1. Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu Alanlarda bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri, toplamda 6 m²'yi geçmeyen büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet dışında yapı yapılamaz.

2.9. YEŞİL ALANLAR;

2.9.1. Planlama Alanı içinde yer alan S2 Sulama Kanalı ve Ayıtlıbük Deresi çevrelenen ekolojik, doğal ve peyzaj bütünlüğünü sağlamak için ayrılan yeşil bitki örtüsünün yer alacağı alanlardır. Bu alanlarda yapı yapılamaz. Ancak D.S.'nin uygun görüşü ile yürüyüş yolları ve genel otopark yer alabilir. Rekreatif amaçla kullanılabilir.

**ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇE,
TROYA TARİHİ MİLLİ PARKI, KALAFAT KÖYÜ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI
1.GENEL HÜKÜMLER**

1.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür. Uygulamaya yönelik her türlü karar bu bütüne uygunluk göstermek zorundadır.

1.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri'ne aykırı olarak 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılamaz.

1.3. Bu planda, plan onama sınırı bitişiğinde ve dışında yapılacak tüm değişikliklerde ve uygulamalarda "Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planı" hükümleri geçerlidir.

1.4. Bu planın onayından sonra yapılacak her türlü fonksiyon değişikliği, kat ve emsal arttırılması gibi plan değişikliklerinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nden görüş alınması zorunludur.

1.5. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikleri ile İlke Kararları hükümlerine ve Koruma Bölge Kurulu kararlarına uyulması zorunludur.

~~1.6. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına her türlü müdahale Kültür ve (mülga) Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun "660 Sayılı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları" başlıklı ilke kararı uyarınca yapılacaktır. Her türlü denetim ilgili kurum tarafından yapılacaktır.~~

1.6. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına her türlü müdahale Kültür ve (mülga) Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun "660 Sayılı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları" başlıklı ilke kararı uyarınca yapılacaktır.

~~1.7. Planlama alanı içerisinde yer alan Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescilli Anıtsal ve Sivil Mimarlık Örneği Yapıların bulunduğu parsellere bitişik parsellerde ve tescilli yapıların cephe alındığı yolların karşı tarafından cephe alan parsellerde yeni yapılanma istekleri, plan koşulları ve tescilli yapı saçak kotu baz alınarak hazırlanacak 1/50 ölçekli mimari projesi ve diğer dokümanları Ç.K.V.K.B.K.'ne değerlendirilerek alınacak karardan sonra ruhsata bağlanacaktır.~~

1.7. Planlama alanı içerisinde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların bulunduğu parsellerin korunma alanlarında kalan parsellerde plan koşulları baz alınarak hazırlanacak mimari/uygulama projeleri Çanakkale Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecek ve kurul kararı doğrultusunda ilgili idaresince ruhsatlandırılacaktır. Koruma Kurulunca uygun görülen ve

inşaata biten yeni yapılara, onaylı projesine uygun olduğuna dair Fenni Mesul ve Belediyesinin Teknik Raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının KUDEB tarafından incelenmesi ardından projesine aykırılık nedeniyle kurula sevkine gerek bulunmaması halinde KUDEB'in uygun görüşü yazısı doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi ilgili idaresince düzenlenecektir. Tescilli taşınmazlara ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi konusunda ise Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmeliği doğrultusunda işlem yapılacaktır.

1.8.Enerji Nakil Hattı altındaki ve yakınındaki yapı adalarında “Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği” geçerlidir.

1.9. “Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik”e uyulacaktır.

1.10. “Sığınak Yönetmeliği”ne uyulacaktır.

1.11. “Otopark Yönetmeliği”ne uyulacaktır.

1.12. İmar Uygulaması aşamasında aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.

1.13. Yapılacak her türlü binada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” geçerlidir.

1.14. Planlama alanı içerisinde yapılacak tüm yapılarda “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”nde belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.15. “Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

1.16. Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 28.9.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince 14.12.2020 tarihinde onaylanan “Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kalafat Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli İmar Planına esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu” hükümlerine uyulacaktır.

1.17. Planlama Alanından geçmekte olan S2 Sulama Kanalı ve Ayıtlıbük Deresi ile ilgili olarak D.S.İ 25.Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü'nün 12.1.2021 tarih ve 874725 sayılı görüş yazısında belirtilen koşullara uyulacaktır.

1.18. Plan üzerinde yer alan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının yeri Uygulama İmar Planında mülkiyet hatlarına dikkat edilerek muhafaza edilecektir.

1.19. Nazım İmar Planında yer alan kullanım fonksiyonlarına ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

1.20. Belirtilmeyen hususlarda 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu ve Yönetmeliği, 6831 Sayılı Orman Kanunu ve ilgili Yönetmeliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu, Mera Kanunu, Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun ile ilgili tüm yasa yönetmelik ve diğer mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.

2.ARAZİ KULLANIM KARARLARI

2.1.KONUT ALANLARI

Nazım İmar Planında konut yapımı için ayrılan meskûn konut alanları ve yerleşimin gelişmesi için ayrılan gelişme konut alanlarından oluşan alanlardır.

2.1.1.Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskûn alanlarda, bu planda uygulama imar planındaki yoğunluktan fazla yoğunluk önerilmiş olsa bile 1/1000 ölçekli planların nüfus yoğunluğunu artıran plan revizyonları ancak alandaki sosyal donatıların artırılmasını içeren ve Uzun Devreli Gelişme Planına aykırı olmayan imar planları kapsamında yapılabilir.

2.2.TİCARET ALANLARI

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19.maddesinde yer alan "Ticaret Alanı" başlığında belirtilen fonksiyonların yer alabileceği alanlardır.

2.3.TİCARET+KONUT ALANLARI

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19.maddesinde yer alan "Ticaret + Konut Alanı" başlığında belirtilen fonksiyonların yer alabileceği alanlardır.

2.4.PAZAR ALANI

2.4.1.Bu alanlar öncelikle bölgesine hizmet götürmek amacıyla oluşturulmuş ve içerisinde perakende satış yapılan semt pazarlarının bulunacağı alanlardır.

2.4.2.Bu alanlara ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

2.5.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Konut ve çalışma alanlarının ihtiyacı olan ve yasanın öngördüğü kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarından İbadet, Sağlık, Eğitim, Spor, Yurt, Yaşlılar Bakım Evi, Rehabilitasyon Merkezleri, vb gibi Sosyal ve Kültürel Tesislerin yer aldığı alanlardır.

2.6.PARK VE YEŞİL ALAN

2.6.1.Park Alanları; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19.maddesinde yer alan "Park Alanları" başlığında belirtilen fonksiyonların yer alabileceği alanlardır.

2.6.2. Yeşil Alanlar: Planlama Alanı içinde yer alan Köyiçi Deresi (Kanal) ve Ambartarla Deresi çevrelenen ekolojik, doğal ve peyzaj bütünlüğü sağlamak için ayrılan yeşil bitki örtüsünün yer alacağı alanlardır. Bu alanlarda yapı yapılamaz. Ancak D.S.İ'nin uygun görüşü ile yürüyüş yolları ve genel otopark yer alabilir. Rekreatif amaçla kullanılabilir.