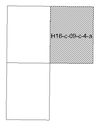

PAFTA NO: H16-C-09-C-4-A

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
CEVATPAŞA MAHALLESİ REZERV YAPI
ALANINA (650 ADA, 242 PARSELE)
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI

Dosya No : 170132120
Plan No : 17433906
Ölçek : 1/1.000

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanan Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Cevatpaşa Mah. 650/242 parsele (Rezerv Yapı Alanı) ilişkin -3- paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı teklifi Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi'nin 97(ı) ile 102/ (e) maddeleri ve 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca tadilen onaylandı.

……../……/…..

T.C.
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürü a.

ÇANAKKALE

H16-c-09-c-4-a

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CEVATPAŞA MAHALLESİ REZERV YAPI ALANINA (650 ADA, 242 PARSELE) İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. BU UYGULAMA İMAR PLANI, ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ CEVATPAŞA MAHALLESİ REZERV YAPI ALANINI (650 ADA, 242 PARSELİ) KAPSAMAKTADIR.
A.2. BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
A.3. BU PLAN KAPSAMINDA;
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 28774 SAYILI HABERLEŞME, SEYRÜSEFER, GÖZETİM SİSTEMLERİ MANİA KRİTERLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK,
- 2549/1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGE,
- 09.06.2016 TARİHLİ HAVAALANI EMNİYET STANDARTLARI TALİMATI,
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
- SIĞINAK YÖNETMELİĞİ,
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU,
- BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
- 167 SAYILI YERALTISULARI KANUNU,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,

HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
A.4. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUN GEREĞİ YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE UYGULAMANIN DERHAL DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
A.5. PARSEL SINIRLARI İÇİNDE AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
A.6. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
A.7. PLANLAMA ALANI DÂHİLİNDEKİ TÜM TİCARET-KONUT, KAMU ALANLARINDA VE BİNALARINDA ENGELLİLER İÇİN İLGİLİ YASALAR ÇERÇEVESİNDE GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
A.8. İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İMAR ADALARINDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP, FARKLI YAPI NİZAMLARI AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KULLANILABİLİR.
A.9. PLANDAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK MÜLKİYET SINIRLARI ARASINDA UYUŞMAZLIK OLMASI DURUMUNDA KADASTRO VERİLERİ ESAS ALINIR. BU DURUMDAN DOLAYI PLANDAKİ İMAR ADALARINDA KADASTRALE GÖRE HERHANGİ BİR KAYMA OLMASI HALİNDE YOL GENİŞLİĞİ KORUNARAK DÜZENLEME YAPMAYA VE GÜZERGÂHI DEĞİŞTİRMEDEN YOLLARI 3M. YE KADAR KAYDIRMAYA İLGİLİ KURUM YETKİLİDİR.
A.10. MEVCUT AĞAÇLARIN KORUNMASI ESASTIR. GEREKLİ OLDUĞU HALLERDE YERİNDE KORUNAMAYACAK AĞAÇLAR YİNE PLAN SINIRI İÇERİSİNDE UYGUN BİR YERE TAŞINACAKTIR.
A.11. 22.11.2013 ONAY TARİHLİ ÇANAKKALE BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.
A.12. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULMALIDIR.
A.13. PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
A.14. PLANLAMA ALANINDAKİ FONKSİYON ALANLARININ YOLA CEPHELİ KISIMLARINDA TRAFO, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU, VB. KULLANIMLAR İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINACAK GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLİR VE VAZİYET PLANI İLE İFRAZ EDİLEBİLİR.
A.15. 23.09.2013 TASDİK TARİHLİ ÇANAKKALE HAVALİMANI MANİA PLANI VE PLAN NOTLARINA İSTİNADEN UYGULAMA YAPILACAKTIR.
A.16. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
B.1.1. TİCARET-KONUT ALANLARI
1. TİCARET-KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA KAKS:1.20 YENÇOK: 6 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. NİHAİ YÜKSEKLİK KOŞULLARI ÇANAKKALE HAVAALANI HAVA MANİA PLANI DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.
2. TİCARET-KONUT ALANINDA; KONUT, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR. BU İŞLEVLERDEN BİRİ VEYA BİRKAÇI BİR ARADA KULLANILABİLİR. TİCARET- KONUT ALANLARINDA MAKSİMUM %50 ORANINDA TİCARİ BİRİM YER ALABİLİR.
3. TİCARET-KONUT ALANINDA MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 1000 M2'DİR.
4. TİCARET-KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
B.2.1. İLKOKUL ALANI
1. İLKOKUL ALANINDA, KAKS:1.00 YENÇOK: 4 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.2.2. SAĞLIK TESİSİ ALANI
1. SAĞLIK TESİSİ ALANINDA, KAKS:1.00, YENÇOK:4 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
2. BU ALANLARDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ, SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ, ACİL SAĞLIK HİZMETLERİ İSTASYONU GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

B.2.3. KÜLTÜREL TESİS ALANI
1. KÜLTÜREL TESİS ALANINDA KAKS:1.00 YENÇOK: 3 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.2.4. CAMİ ALANI
1. CAMİ ALANINDA, DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLECEK MİMARİ PROJE VE VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR

B.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
B.3.1.PARK ALANI
1. BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA;
- AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,
- 1000 M2 VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFO,
- TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI KAYDIYLA KAPALI OTOPARK,
- 10.000 M2 ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI, TOPLAMDA %3'Ü GEÇMEMEK ÜZERE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU,

YAPILABİLİR.
B.3.2. MEYDAN
1. MEYDAN ALANI, YERLEŞME DOKUSU İÇERİSİNDE YAYA SİRKÜLASYONUNU YÖNLENDİREN; HALKIN TOPLANMA, BİR ARAYA GELME, KUTLAMA GİBİ TOPLUMSAL DAVRANIŞLARINA İMKÂN VEREREK SOSYAL YAŞAMA HİZMET EDEN ALANDIR VE BU ALANDA YAPI YAPILAMAZ.

1/1000

ÇANAKKALE H16-c-09-c-4-a