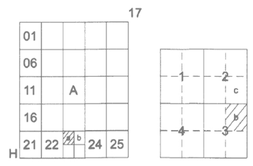
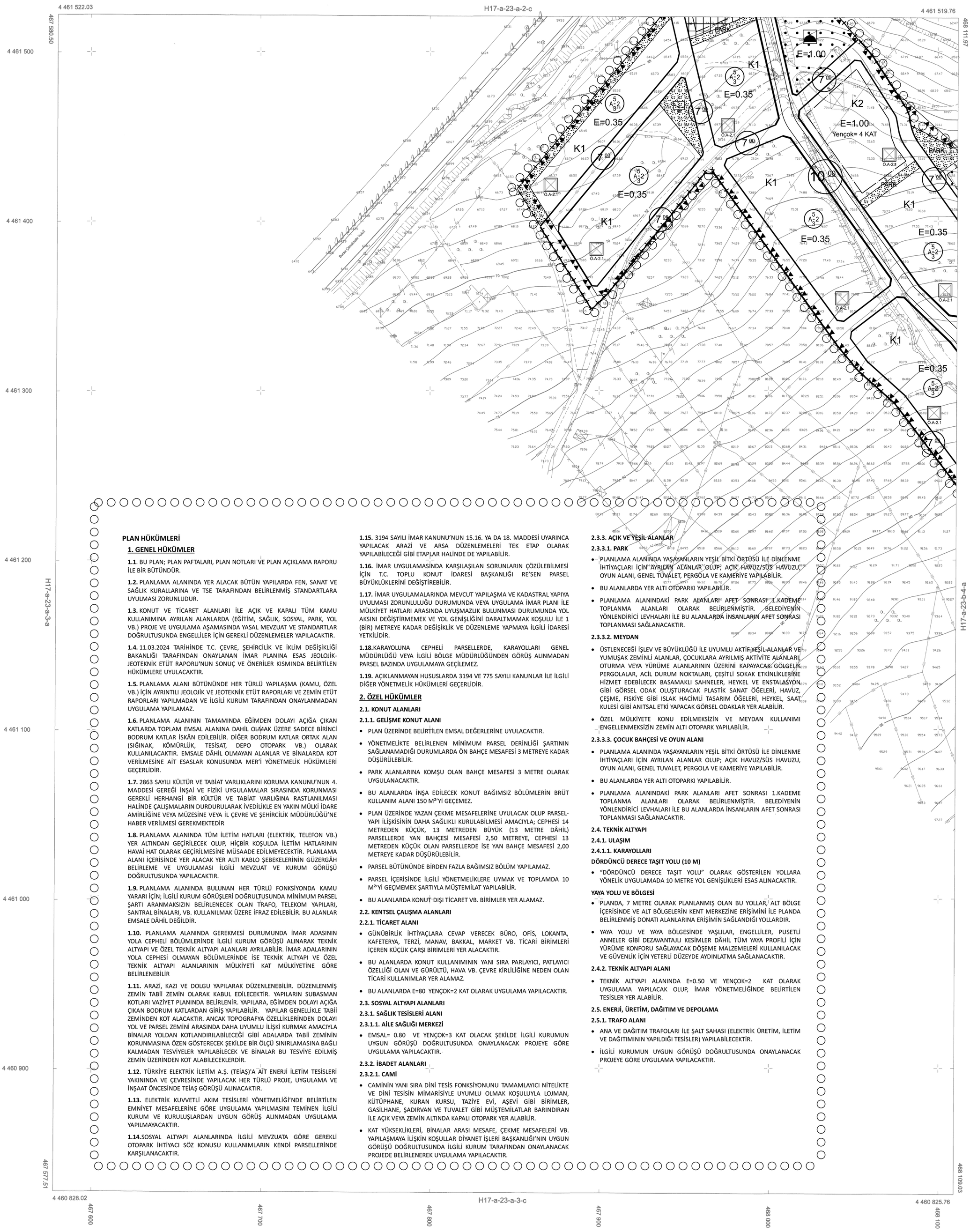
ÇANAKKALE-LAPSEKİ

(SULUCA KÖYÜ)

H17-a-23-a-3-b





ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0 EPOĞUNDA, SAYTAŞ HARİTA İNŞ. PLAN. MÜT. SAN VE TİC.LTD.ŞTİ TARAFINDAN YAPILAN 1/1000 ÖLÇEKLİ 4 ADET HALİHAZIR HARİTA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 7/A MADDESİNE GÖRE ONANMIŞTIR.

T.C. ÇANAKKALE İL İDARESİ
İl YÜKSEL
İmar ve Kentsel Planlama Müdürü

ONAY

14.../12.../2023

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK BÜTÜN YAPILARDA FEN, SANAT VE SAĞLIK KURALLARINA VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.3. KONUT VE TİCARET ALANLARI İLE AÇIK VE KAPALI TÜM KAMU KULLANIMINA AYRILAN ALANLARDA (EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL, PARK, YOL VB.) PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA YASAL MEVZUAT VE STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

1.4. 11.03.2024 TARİHİNDE T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

1.5. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAŞMA (KAMU, ÖZEL VB.) İÇİN AYRINTILI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI YAPILMADAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.6. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN KATLARDA TOPLAM EMSAL ALANINA DAHİL OLMAK ÜZERE SADECE BİRİNCİ BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. DİĞER BODRUM KATLAR ORTAK ALAN (SIĞINAK, KÖMÜRLÜK, TESİSAT, DEPO OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILACAKTIR. EMSALE DÂHİL OLMAYAN ALANLAR VE BİNALARDA KOT VERİLMESİNE AİT ESASLAR KONUSUNDA MER'İ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.7. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA İL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR

1.8. PLANLAMA ALANINDA TÜM İLETİM HATLARI (ELEKTRİK, TELEFON VB.) YER ALTINDAN GEÇİRİLECEK OLUP, HİÇBİR KOŞULDA İLETİM HATLARININ HAVAİ HAT OLARAK GEÇİRİLMESİNE MÜSAADE EDİLMEYECEKTİR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALACAK YER ALTI KABLO ŞEBEKELERİNİN GÜZERGÂH BELİRLEME VE UYGULAMASI İLGİLİ MEVZUAT VE KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

1.9. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ FONKSİYONDA KAMU YARARI İÇİN; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN BELİRLENECEK OLAN TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, VB. KULLANILMAK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

1.10. PLANLAMA ALANINDA GEREKMESİ DURUMUNDA İMAR ADASININ YOLA CEPHELİ BÖLÜMLERİNDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR. İMAR ADALARININ YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE İSE TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENEBİLİR

1.11. ARAZİ, KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. YAPILARIN SUBASMAN KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. YAPILARA, EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN GİRİŞ YAPILABİLİR. YAPILAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.

1.12. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'A AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

1.13. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

1.14.SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA İLGİLİ MEVZUATA GÖRE GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI SÖZ KONUSU KULLANIMLARIN KENDİ PARSELLERİNDE KARŞILANACAKTIR.

1.15. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 15.16. YA DA 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ TEK ETAP OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR.

1.16. İMAR UYGULAMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLARIN ÇÖZÜLEBİLMESİ İÇİN T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI RE'SEN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİ DEĞİŞTİREBİLİR.

1.17. İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL YAPIYA UYULMASI ZORUNLULUĞU DURUMUNDA VEYA UYGULAMA İMAR PLANI İLE MÜLKİYET HATLARI ARASINDA UYUŞMAZLIK BULUNMASI DURUMUNDA YOL AKSINI DEĞİŞTİRMEMEK VE YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE 1 (BİR) METREYE KADAR DEĞİŞİKLİK VE DÜZENLEME YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

1.18.KARAYOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMADAN PARSEL BAZINDA UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

1.19. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 VE 775 SAYILI KANUNLAR İLE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. GELİŞME KONUT ALANI

- PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN EMSAL DEĞERLERİNE UYULACAKTIR.
- YÖNETMELİKTE BELİRLENEN MİNİMUM PARSEL DERİNLİĞİ ŞARTININ SAĞLANAMADIĞI DURUMLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 3 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.
- PARK ALANLARINA KOMŞU OLAN BAHÇE MESAFESİ 3 METRE OLARAK UYGULANACAKTIR.
- BU ALANLARDA İNŞA EDİLECEK KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BRÜT KULLANIM ALANI 150 M²'Yİ GEÇEMEZ.
- PLAN ÜZERİNDE YAZAN ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAK OLUP PARSEL-YAPI İLİŞKİSİNİN DAHA SAĞLIKLI KURULABİLMESİ AMACIYLA; CEPHESİ 14 METREDEN KÜÇÜK, 13 METREDEN BÜYÜK (13 METRE DÂHİL) PARSELLERDE YAN BAHÇESİ MESAFESİ 2,50 METREYE, CEPHESİ 13 METREDEN KÜÇÜK OLAN PARSELLERDE İSE YAN BAHÇE MESAFESİ 2,00 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.
- PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
- PARSEL İÇERİSİNDE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYMAK VE TOPLAMDA 10 M²'Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA KONUT DIŞI TİCARET VB. BİRİMLER YER ALAMAZ.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET ALANI

- GÜNÜBİRLİK İHTİYAÇLARA CEVAP VERECEK BÜRO, OFİS, LOKANTA, KAFETERYA, TERZİ, MANAV, BAKKAL, MARKET VB. TİCARİ BİRİMLERİ İÇEREN KÜÇÜK ÇARŞI BİRİMLERİ YER ALACAKTIR.
- BU ALANLARDA KONUT KULLANIMININ YANI SIRA PARLAYICI, PATLAYICI ÖZELLİĞİ OLAN VE GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİNE NEDEN OLAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.
- BU ALANLARDA E=80 YENÇOK=2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

2.3.1.1. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

- EMSAL= 0.80 VE YENÇOK=3 KAT OLACAK ŞEKİLDE İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3.2. İBADET ALANLARI

2.3.2.1. CAMİ

- CAMİNİN YANI SIRA DİNİ TESİS FONKSİYONUNU TAMAMLAYICI NİTELİKTE VE DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA LOJMAN, KÜTÜPHANE, KURAN KURSU, TAZİYE EVİ, AŞEVİ GİBİ BİRİMLER, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLAR BARINDIRAN İLE AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YER ALABİLİR.
- KAT YÜKSEKLİKLERİ, BİNALAR ARASI MESAFE, ÇEKME MESAFELERİ VB. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN KOŞULLAR DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK PROJEDE BELİRLENEREK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.3.3.1. PARK

- PLANLAMA ALANINDA YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLAR OLUP; AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA VE KAMERİYE YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA YER ALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.
- PLANLAMA ALANINDAKİ PARK ALANLARI AFET SONRASI 1.KADEME TOPLANMA ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BELEDİYENİN YÖNLENDİRİCİ LEVHALARI İLE BU ALANLARDA İNSANLARIN AFET SONRASI TOPLANMASI SAĞLANACAKTIR.

2.3.3.2. MEYDAN

- ÜSTLENECEĞİ İŞLEV VE BÜYÜKLÜĞÜ İLE UYUMLU AKTİF YEŞİL ALANLAR VE YUMUŞAK ZEMİNLİ ALANLAR, ÇOCUKLARA AYRILMIŞ AKTİVİTE ALANLARI, OTURMA VEYA YÜRÜME ALANLARININ ÜZERİNİ KAPAYACAK GÖLGELİK PERGOLALAR, ACİL DURUM NOKTALARI, ÇEŞİTLİ SOKAK ETKİNLİKLERİNE HİZMET EDEBİLECEK BASAMAKLI SAHNELER, HEYKEL VE ENSTALASYON GİBİ GÖRSEL ODAK OLUŞTURACAK PLASTİK SANAT ÖĞELERİ, HAVUZ, ÇEŞME, FISKİYE GİBİ ISLAK HACİMLİ TASARIM ÖĞELERİ, HEYKEL, SAAT KULESİ GİBİ ANITSAL ETKİ YAPACAK GÖRSEL ODAKLAR YER ALABİLİR.
- ÖZEL MÜLKİYETE KONU EDİLMEKSİZİN VE MEYDAN KULLANIMI ENGELLENMEKSİZİN ZEMİN ALTI OTOPARK YAPILABİLİR.

2.3.3.3. ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI

- PLANLAMA ALANINDA YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLAR OLUP; AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA VE KAMERİYE YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA YER ALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.
- PLANLAMA ALANINDAKİ PARK ALANLARI AFET SONRASI 1.KADEME TOPLANMA ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BELEDİYENİN YÖNLENDİRİCİ LEVHALARI İLE BU ALANLARDA İNSANLARIN AFET SONRASI TOPLANMASI SAĞLANACAKTIR.

2.4. TEKNİK ALTYAPI

2.4.1. ULAŞIM

2.4.1.1. KARAYOLLARI

DÖRDÜNCÜ DERECE TAŞIT YOLU (10 M)

- "DÖRDÜNCÜ DERECE TAŞIT YOLU" OLARAK GÖSTERİLEN YOLLARA YÖNELİK UYGULAMADA 10 METRE YOL GENİŞLİKLERİ ESAS ALINACAKTIR.

YAYA YOLU VE BÖLGESİ

- PLANDA, 7 METRE OLARAK PLANLANMIŞ OLAN BU YOLLAR, ALT BÖLGE İÇERİSİNDE VE ALT BÖLGELERİN KENT MERKEZİNE ERİŞİMİNİ İLE PLANDA BELİRLENMİŞ DONATI ALANLARINA ERİŞİMİN SAĞLANDIĞI YOLLARDIR.
- YAYA YOLU VE YAYA BÖLGESİNDE YAŞLILAR, ENGELLİLER, PUSETLİ ANNELER GİBİ DEZAVANTAJLI KESİMLER DÂHİL TÜM YAYA PROFİLİ İÇİN YÜRÜME KONFORU SAĞLAYACAK DÖŞEME MALZEMELERİ KULLANILACAK VE GÜVENLİK İÇİN YETERLİ DÜZEYDE AYDINLATMA SAĞLANACAKTIR.

2.4.2. TEKNİK ALTYAPI ALANI

- TEKNİK ALTYAPI ALANINDA E=0.50 VE YENÇOK=2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN TESİSLER YER ALABİLİR.

2.5. ENERJİ, ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

2.5.1. TRAFO ALANI

- ANA VE DAĞITIM TRAFOLARI İLE ŞALT SAHASI (ELEKTRİK ÜRETİM, İLETİM VE DAĞITIMININ YAPILDIĞI TESİSLER) YAPILABİLECEKTİR.
- İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

ELİPSOİD	:GRS80
DATUM	:ITRF96
REFERANS EPOĞU	:2005.0
PROJEKSİYON	:UTM-3
D.O.M.	:27

ZENMUSE P1 Kamera ile 2023 yılında çekilen hava fotoğraflarından üretilmiştir.

1/1000

HAZIRLAYAN

İbrahim Halil TAŞDEMİR
Harita Yüksek Mühendisi
HARİTA İNŞAAT PLANLAMA MÜHEND. SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ.
Alemdağ Cad. Mevlana Sok. No:6/1-b Ümraniye/İST.
Tel:0216 464 78 31 Faks:0216 464 78 31
Ümraniye V.D. 257 007 3413

KONTROL

Asuman ILGAZ
Harita Mühendisi

ÇANAKKALE-LAPSEKI-H17-a-23-a-3-b
(SULUCA KÖYÜ)