

TROYA TARİHİ MİLLİ PARKI, ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇE,
KALAFAT KÖYÜ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
ASKİ İTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

I16A10B

ÖLÇEK = 1/5000

TROYA TARİHİ MİLLİ PARKI, ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇE,
KALAFAT KÖYÜ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
ASKİ İTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan İşlem No: NİP-171099718
Kurum Arşiv No: 2025/70
Ölçek: 1/5000

Troya Tarihi Milli Parkı, Çanakkale İli, Merkez İlçe, Kalafat Köyüne esas hazırlanan 1- paftalık 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Aslı Haritalarına İlişkin Plan Değişikliği incelendi. Bakanlık Makamının 04.07.2025 tarihli ve 12954524 sayılı Olur'u ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onandı.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

UZUN DEVRELİ GELİŞME REVİZYON PLANI
KONTROLLÜ KULLANIM ALAN SINIRI

KADASTRO SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

DÜŞÜK YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI(50 K/HA)

DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI(50 K/HA)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

TİCARET+KONUT ALANI

PAZAR ALANI

SİT VE KORUNACAK ALANLAR

TESCİLLİ PAZAR ALANI

3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

SAĞLIK ALANI

İBADET ALANI

SPOR ALANI

EĞİTİM ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK ALANI

MEZARLIK

PASİF YEŞİL ALAN

DERE / KANAL

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNEMLİ ALANLAR 5.1 (ÖA-5.1)
(Önemli alandaki riskli alanlar, sismik açıdan önemli alanlar)

ÖNEMLİ ALANLAR 2.1 (ÖA-2.1)
(Önemli alandaki riskli alanlar, sismik açıdan önemli alanlar)

JEOLOJİK ZON SINIRI

EĞİM ZON SINIRI

EĞİM DEĞERİ

ÇANAKKALE FORMASYONU
ÇANAKKALE ÜYESİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLU

I. DERECE KENT İÇİ YOLLAR

II. DERECE KENT İÇİ YOLLAR

KAVŞAK

İL: ÇANAKKALE

4 424 264.95

ÇANAKKALE I16-a-10-b

ÇANAKKALE I16-a-05-c
(KALAFAT)

4 424 246.69

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 bitişğinde 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 artırılması 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-Sayı-1-Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları" başlıklı ilke kararı uyarınca 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 yapılaşma istekleri, plan koşulları ve tescilli yapı- saçak kotu baz alınarak hazırlanacak 1/500 ölçekli mimari- proje- ve- diğer- dokümanları- Ç.K.V.K.B.K.'na- 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 koruma alanlarında kalan parsellerde plan koşulları baz alınarak hazırlanacak mimari/uygulama projeleri Çanakkale Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilerek ve kurul kararı doğrultusunda ilgili idaresince ruhsatlandırılacaktır. Koruma Kurulunca uygun görülün ve inşaatı biten yeni yapıları, onaylı projesine uygun olduğuna dair Fennî Mesul ve Bedeliyesinin Tefakkü 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 ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İşin, 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. "Sıgnak Yönetmeliği"ne uyulacaktır.

1.11. "Otopark Yönetmeliği"ne uyulacaktır.

1.12. İmar Uygulaması aşamasında uygulayışında kadastral sınırlar esasılır.

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 İlçe, 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 Ayrılsık 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 Yönetmelikleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu, Mera Kanunu, Zeytinliğin Islahı ve Yabanilerin Aşlatılması 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 meskün konut alanları ve yerleşimin gelişmesi için ayrılan gelişme konut alanlarından oluşan alanlardır.

2.1.1.Yapılaşması büyük oranda tamamlanmış meskün 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.

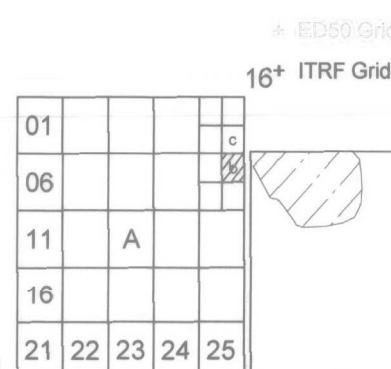
2.5.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

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 Köyüçü Deresi (Kanal) ve Ambartarla Deresi çevrelenen ekolojik, doğal ve peyzaj bütünlüğü sağlamak için ayrılan yeşil birtki önüsünün yer alacağı alanlardır. Bu alanlarda yapı yapılamaz. Ancak D.S.'nin uygun görüşü ile yürüyüş yolları ve genel otopark yer alabilir. Rekreatif amaçla kullanılabilir.



Koordinatlar ve pafta bölümlenmesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005 0 epoğunda, International elipsoidi ED50 Datumu ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir. Yapılar Saçak çizgileriyle gösterilmiştir. Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir. Yükseklik firma:UZUNLU HARİTA İNŞ. LTD. ŞTİ.

Proje Yöneticisi
Uzunlu Harita İnşaat Ltd. Şti.
Ersin Uzunlu
Harita Mühendisi

KONTROL MÜHENDİSİ

Koray ÖZDOĞU
Geomatik Mühendisi

1/5000

ONAY

Çanakkale İli Kalafat Köyüne ait Fotogrametrik Yöntemle üretilen 1/5000 lik 2 adet Halihazır Harita İmar Kanunun 7/a Maddesine Göre İncelendi ve Onandı

13.05.2018
ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ
Şehit YAKAR
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürü V.