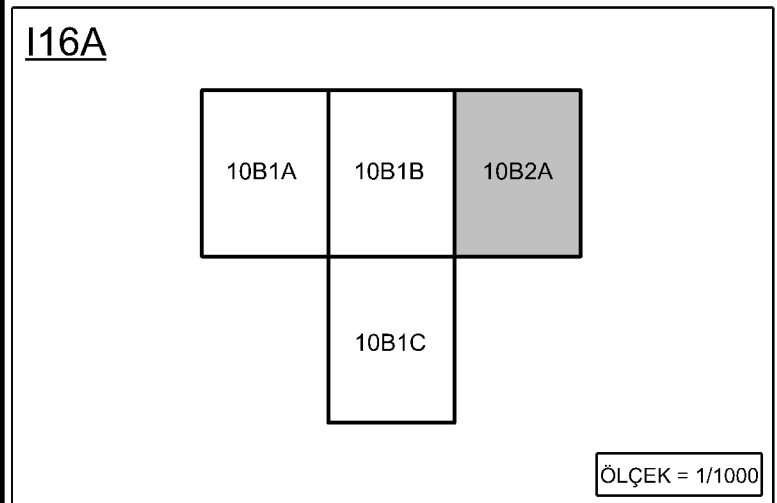


TRÖYA TARİHİ MİLLİ PARKI, ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇE, KALAFAT KÖYÜ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ASKİ İHTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



TRÖYA TARİHİ MİLLİ PARKI, ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇE, KALAFAT KÖYÜ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ASKİ İHTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan İşim No: ÜP.171099719
Kurum Arşiv No: 2025.70
Ölçek: 1/1000

Tröya Tarihi Milli Parkı, Çanakkale İli, Merkez İlçe, Kalafat Köyüne esas hazırlanan 3- parafik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aski ihtirazların dışın plan değişikliği incedir. Bakanlık Makamının 04.07.2025 tarihli ve 12954524 sayılı Olur'u ile 1 nolu Cumhuriyetinliği Fevkalâde İhtidamı Cumhuriyetinliği Kararnamemisin 109. maddesi uyarınca onandı.

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

Sakı DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı

Durdane KAYA ÖZDEMİR
Şehir Plancısı

Niğmet ÇABALAR BAYRAK
4.Bölge Planlama Şube Müdürü

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

İDARİ SINIRLAR

UZUN DEVRELİ GELİŞME REVİZYON PLANI KONTROLLÜ KULLANIM ALANI SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

YAPI NİZAMI

ÖN BAĞÇE MESAFESİ

KAT ADEDİ

YAN BAĞÇE MESAFESİ

TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)

KAT ALANLARI KAT SAYISI (KAKS)

YAPI EMSALİ

BİNA YÜKSEKLİĞİ

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANI

GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

TİCARET+KONUT ALANI

PAZAR ALANI

KORUNACAK ALANLAR

SİT VE KORUNACAK ALANLAR

3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

KORUNMA ALANI SINIRI

TESCİLLİ BİNA

TESCİLLİ PARSEL

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

SULAMA KANALI KORUMA KUŞAĞI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

SAGLIK TESİSLERİ ALANI

ALİ SAĞLIK MERKEZİ

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

HALK EĞİTİM MERKEZİ

KÜLTÜREL TESİS ALANI

AÇIK SPOR TESİS ALANI

İBADET ALANLARI

CAMI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

MEZARLIK

PASİF YEŞİL ALAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNEMLİ ALANLAR 5.1 (ÖA-5.1)

ÖNEMLİ ALANLAR 2.1 (ÖA-2.1)

JEOLOJİK ZON SINIRI

EĞİM ZON SINIRI

EĞİM DEĞERİ

ÇANAKKALE FORMASYONU ÇANAKDERE ÜYESİ

SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

SU YÜZEYİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

KARAYOLU

1. DERECE KENT İÇİ YOLLAR

II. DERECE KENT İÇİ YOLLAR

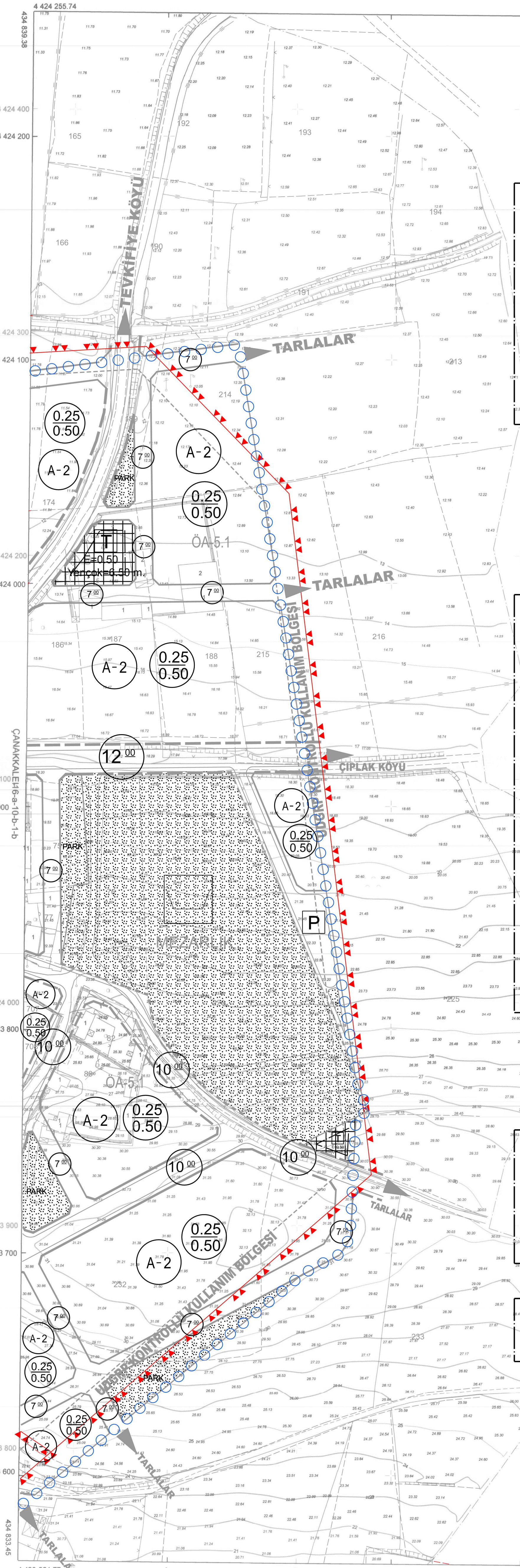
YAYA YOLLARI

ÖLÇEK: 1/1000

İL: ÇANAKKALE

ÇANAKKALE 116-a-10-b-2-a

ÇANAKKALE 116-a-05-c-3-d
(KALAFAT)



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

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1. 1/1000 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 sınır bitişğinde ve dışında yapılacak tüm değişikliklerde ve uygulamalarda "Ünün Devrelî 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 zorundadır.
1.4. 2063 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikleri ile ilke Kararları hükümlerine ve Koruma Bölge Kurulu kararlarına uyulması zorunludur.

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

1.5. Tescilli Tasınmaz Kültür Varlıklarına her türlü müdahale Kültür ve (mülga) Tabiat Varlıklarını Koruma - Yüksek Kurulu'nun "660 Sayılı Tasınmaz 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 Mimarilik Örneği Yapıların bulunduğu parsellerde bitişik parsellerde ve tescilli yapıların cephe alındığı yolların karşı tarafında cephe alan parsellerde yeni yapılamaz istisnalar, plan koşulları ve tescilli yapıya uygun kotu baz alınarak hazırlanacak 1/50 ölçekli mimari projeye uygun olduktan ÇAĞA KALANLA değerlendirilerek alınacak karardan sonra ruhsata bağlanacaktır. İPTAL

1.7. Bu kaplama, doğrama çatı ve tüm dış cephe elemanları ve bahçe duvarı dahil olmak üzere binalar, projelerine uygun olarak tamamlanmadan iskan izni verilmez.
1.8. Enerji nakil hatları altındaki ve yakınındaki yapı adlarında "Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" geçerlidir.
1.9. "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik"e uyulacaktır.
1.10. Sığınak Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
1.11. Ottopark Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
1.12. İmar Uygulanması aşamasında uygulamada kadastral sınırlar esaslar.
1.13. Yollar, yeşil alanlar (park, çocuk bahçesi vb) ve ottopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanların tamamı eline geçmeden uygulamaya geçilmez.
1.14. Yapılacak her türlü binada "Afet Bölgesinde 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 geçilmez.
1.16. Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 28.09.2011 gün ve 102722 sayılı görüş gereğince onayımı 14.12.2020 onay tarihli "Çanakkale İl, Merkez İlçesi, Kalafat Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli İmar Planına esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu" hükümlerine uyulacaktır.

1.7. Bu kaplama, doğrama çatı ve tüm dış cephe elemanları ve bahçe duvarı dahil olmak üzere binalar, projelerine uygun olarak tamamlanmadan iskan izni verilmez.
1.8. Enerji nakil hatları altındaki ve yakınındaki yapı adlarında "Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" geçerlidir.
1.9. "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik"e uyulacaktır.
1.10. Sığınak Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
1.11. Ottopark Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
1.12. İmar Uygulanması aşamasında uygulamada kadastral sınırlar esaslar.
1.13. Yollar, yeşil alanlar (park, çocuk bahçesi vb) ve ottopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanların tamamı eline geçmeden uygulamaya geçilmez.
1.14. Yapılacak her türlü binada "Afet Bölgesinde 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 geçilmez.
1.16. Çanakkale Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 28.09.2011 gün ve 102722 sayılı görüş gereğince onayımı 14.12.2020 onay tarihli "Çanakkale İl, 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 5.1.1. Önemli Alınabilecek Nitelikte Sisme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlardır:
- Bu alanda yüzey sularına bağlı olarak kilerde meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı sonucu açığa çıkarak bulunan tekmeleme kabarmaya türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Kazı seveleri açığa bırakılmamalı, uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yol, atölye ve komşu parselde güvenliğin sağlanmasında kazı işlemleri yapılmamalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturan temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve ilgili kamu kurum kontrolünde yapılması gerekmektedir.
- Yapılmasa öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtıracağı 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 yapılamaya gidilmelidir. Yapı yükleri mühendislik problemlerinin gideriltili sağlan seviyeye taşıtırılmalıdır.

Önemli Alanlar 2.1: Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlardır:
- İnceleme alanının üst kotlarından gelen yüzey suları gelişti güzel dağılmış engellenerek üst kotlardan gelen yüzey suları bir proje dahilinde parselin üst kotlarında toplanarak drene edilmelidir.
- Zemin etüd çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyuna stabilite, stabiliteyi sağlayacak uygun şekilde projelendirilmsi payelendirme (basamaklandırma) ve istinat yapıları içeren mühendislik önlemleri belirlenmelidir. İnceleme alanında yapılan kazılar sonucunda oluşacak seveler açığa bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında kazı öncesi temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol ve seveler dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliğini için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolüz her türlü kazıdan kaçınılmalıdır.
- Temellerin aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki birimler üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturan temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtıracağı 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 yapılamaya gidilmelidir.
- Kazı seveleri açığa bırakılmamalı, uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve ilgili kamu kurum kontrolünde yapılması gerekmektedir.
- Yapılmasa öncesi çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

1.18. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
1.19. Planlama Alanından geçmekte olan S2 Sulama Kanalı ve Aythibük Deresi ile ilgili olarak D.Sİ 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 yapılar "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"nde belirtilen hususlara uyulacaktır.
1.21. Değe yapılarının ve kanallarının düzenlenmesinde D.Sİ'den alınacak görüşüne göre uygulanması 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 bozulmaz ve bitki örtüsü tahrip edilmez.

1.23. Yapı yaklaşma mesafesi belirtilmeyen imar adalarında, komşu parsellerdeki yapılaşma durumuna göre yapı yaklaşma mesafelerini belirlemeye ilgili kuruma yetkilidir.
1.24. Parsellerin asgari parsel ölçülerini sağlanmaması durumunda yapı onayını belirlemeye, en az bir komşu parseli yapılaşma ve dolayısı ile asgari parsel ölçüleri ve/veya bina ölçülerinin sağlanmadığı durumlarda yapılaşma şekli ve ölçülerini belirlemeye ilgili kuruma yetkilidir. İPTAL

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 kuruma 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 geçilmez.

1.27. Plan onama sınırları içerisinde yer alan mevcut yapılarla 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 Mimarilik Örneği yapıların bulunduğu taşınmazlar ile bu parsellerin korunma alanlarında kalan parsellerdeki her türlü fiziki-insani müdahale ile imar uygulamasının (tevhit, ifraz, yola terk, ihdas vb. Kadastral işlemler) içeren işlemler, ilgili idarene görüşüyle birlikte Çanakkale Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecektir. Bu kapsam dışında kalan parsellerde ilgili kuruma yetkili ve sorumludur.

1.29. "Türkiye Tesislerinin Niteliklerine İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
1.30. Belirlenmeyen 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, Zeytinliğin Islah ve Yabancılının Aşıltilmesinde Hakkında Kanun ile ilgili tüm yasa yönetmelik ve diğer mevzuat hükümlerine zorunludur.

2. YAPILASMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. TAKS=0.25, KAKS=0.50, Yençek=6.50 metre ve 2 katlı.
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 katlar mesafe her katın katıyla birten 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.
2.2.3. 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 edilmeyi süreci zemin katlar ticaret üst katlar konut olarak kullanılabilir. Fonksiyon dağılımı bu orana göre belirlenecektir.
2.3.3. Emsal=0.50, Yençek=6.50 metre ve 2 katlı.
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 tekme mesafelerine uyulacaktır.
2.4.2. Emsal=0.50 ve Yençek=6.50 metredir.
2.4.3. Yapılacak tesislerde tip proje uygulanmaz. 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 herisi sıklıkla takılabilir nitelikte geçici yapılar şeklinde olacaktır. Teşhir ve satış ünterlerinde, hava şartlarından korunmak amacıyla sınırdırma yapılabilir.
2.5.3. Alan içinde yapılacak yapıların mimari uyumu açısından bir bütün olarak projelendirilmesi sunumda devamı kadar mimari çözümlerin üretilerek imalatında tek bir eksen yapılması zorunludur.

2.6. SPOR ALANINDA:

2.6.1. Toplum spor yapma ihtiyacını karşılamak amacıyla yapılacak tesisler yer alabilir.
2.6.2. Futbol, basketbol, voleybol vb amaçlı sahalar ile tribün ve sporcular soyunma-giyim ve duş ihtiyacıyla amacıyla yapılar yapılabilir.
2.6.3. Bu alanda Maksimum İnşaat Alanı=500 m² ve Yençek=4.50 m²'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 ihtiyacını karşılayan alanlardır. Bu Alanlarda bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçler, toplanma 6 m²'yi geçmeyen bölü ile sis havuzu, pergola ve genel tuvalet dışı yapı yapılabilir.

2.9. YEŞİL ALANLAR:

2.9.1. Planlama Alanı içinde yer alan S2 Sulama Kanalı ve Aythibük Deresi çevrelenen ekolojik, doğal ve peyzaj bütünlüğünü sağlamak için ayrıntı yeşil bitti ortusunun yer alacağı alanlardır. Bu alanlarda yapı yapılamaz. Ancak D.Sİ'nin uygun görüşü ile yürüyüş yolları ve genel ottopark yer alabilir. Rekreatif amaçla kullanılabilir.

1/1000

KONTROL MÜHENDİSİ

Koray ÖZDOĞU
Geografik Mühendisliği

ONAY

Çanakkale İli Kalafat Köyüne ait Fotogrametrik Yöntemle üretilen 1/1000 İlk 9 adet Halihazır Harita İmar Kanunun 7/a Maddesine Göre İncelendi ve Onandı