TROYA TARİHİ MİLLİ PARKI, ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇE, ÇIPLAK KÖYÜ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

I16B

01D4B	01D3A
01D4C	01D3D
06A1B	06A2A

ÖLÇEK = 1/1000

TROYA TARİHİ MİLLİ PARKI, ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇE, ÇIPLAK KÖYÜ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Dürdane KAYA ÖZDEMİR
Şehir Plancısı

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
4.Bölge Planlama Şube Müdürü

Plan İşlem No: ULP-171102494
Kurum Arşiv No: 2025/80
Ölçek: 1/1000

Troya Tarihi Milli Parkı, Çanakkale İli, Merkez İlçe, Çıplak Köyüne esas hazırlanan **-4-** paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı askı itirazlarına ilişkin plan değişikliği incelendi. Bakanlık Makamının 17.07.2025 tarihli ve 13050773 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

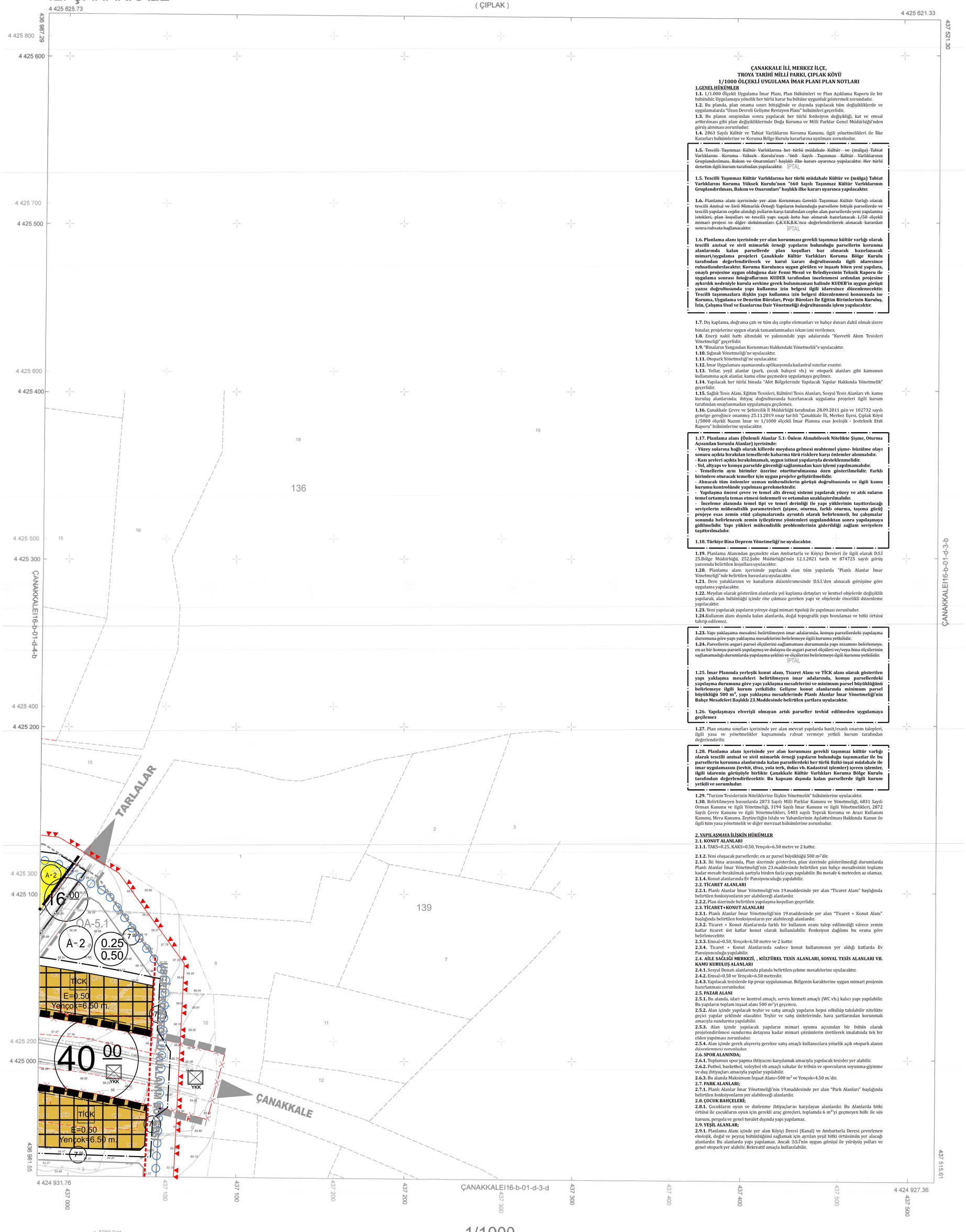
Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı

ÇANAKKALE I16-b-01-d-3-a

ÇANAKKALE I16-b-01-d-2-d

(ÇIPLAK)

İL: ÇANAKKALE



1/1000

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇE, TROYA TARİHİ MİLLİ PARKI, ÇIPLAK 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 bittiğinde 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. 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.'nca 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 Kurulunca uygun görülen ve inşaatı biten yeni yapıların, 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 KÜDEB'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, 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 25.11.2019 onay tarihli "Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Çıplak Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli İmar Planına esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu" hükümlerine uyulacaktır.

1.17. Planlama alanı (Önlemli Alanlar 5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) içerisinde:
- 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.

1.18. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

1.19. Planlama Alanından geçmekte olan Ambartarla ve Köyiçi Dereleri 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 yaklaşama 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. IPTAL

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 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 taklabilir 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 alanın 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 Köyiçi Deresi (Kanal) ve Ambartarla Deresi çevrelenen ekolojik, doğal ve peyzaj bütünlüğünü 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.

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 BAHÇE MESAFESİ
- KAT ADEDİ
- YAN BAHÇE MESAFESİ
- TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)
- KAT ALANLARI KAT SAYISI (KAKS)
- E=..... YAPI EMSALİ
- Yençok: ... 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
- KORUNMA ALANI SINIRI
- TESCİLLİ BİNA
- TESCİLLİ ANIT YAPI
- TESCİLLİ PARSEL

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI
- SULAMA KANALI KORUMA KUŞAĞI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
- AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI — İPTAL
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- AÇIK SPOR TESİS ALANI

İBADET ALANLARI
- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK
- ÇOCUK BAHÇESİ
- MEYDAN
- MEZARLIK
- PASİF YEŞİL ALAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- ÖA-5.1 ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (ÖA-5.1) (Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar)
- JEOLOJİK ZON SINIRI
- EĞİM ZON SINIRI
- %5-10 EĞİM DEĞERİ — İPTAL
- Tmçd ÇANAKKALE FORMASYONU ÇANAKDERE ÜYESİ

SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
- SU YÜZEYİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM
- 12 00 I. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
- 10 00 II. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
- 7 00 YAYA YOLLARI
- KÖPRÜ

ÖLÇEK: 1/1000

+ ED50 Grid
+ ITRF Grid

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, İnternational elipsoidi ED50 Datumu ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir. Yapılar Saçak çizgileriyle gösterilmiştir. Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.

Proje Yöneticisi
Uzunlu Harita İnşaat Ltd.Şti.
Şoşu UZUN
Harita Mühendisi

KONTROL MÜHENDİSİ
Koray ÖZDOĞU
Geomatik Mühendisi

ONAY
Çanakkale İli Çıplak Köyüne ait Fotogrametrik Yöntemle üretilen 1/1000 lik 6 adet Halihazır Harita İmar Kanunun 7/a Maddesine Göre İncelendi ve Onandı
03/05/2018