ÇANAKKALE
ÇINARLI
H16-c-18-d-2-b

ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ ÇINARLI KÖYÜ H16C18D2B VE H16C18C1A PAFTALARI 335 ADA 4 PARSEL VE 360 ADA 13 PARSEL GELİŞME KONUT ALANI AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

- MÜLKİYET SINIRI
- PLAN ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI

- GELİŞME KONUT ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- ÖNLEMLİ ALAN (Ö.A-5.1)

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK
- PASİF YEŞİL ALAN

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- KAKS=0.50 KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS/ EMSAL)
- TAKS=0.25 TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)
- A- AYRIK NİZAM
- A-3 KAT ADEDİ
- A-5 ÖN BAHÇE MESAFESİ
- A-3 YAN BAHÇE MESAFESİ

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- SU YÜZEYİ

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK KORUNACAK ALANLAR

- ORMAN ALANI

PLAN NOTLARI

Genel Hükümler

1.5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun" 13.maddesi gereğince planlama alanının çevresinde yapılan tarımsal faaliyetlere ve taşınmazın çevresinde bulunan tarım arazilerine zarar verilmemesi için gerekli tedbirler alınacaktır.

2.'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik', 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği', 'Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik', 'Sığınak Yönetmeliği','Otopark Yönetmeliği', 'Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği', 'Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği' ve 'Elektrik Kuvveti Akım Tesisleri Yönetmeliği' ile konusuna göre ilgili Kanun ve Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

3.Planlama alanı içerisinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı öncelikle kendi fonksiyon alanları içinde çözümlenecektir.

4.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanıp kesinleşmeden uygulamaya geçilemez.

5.Planlama alanının amacı dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğüne şerh koyulacaktır.

6.Planlama sahası içinde yolların tamamı faaliyet sahibi tarafından açılmadan imar durumu ve ruhsat düzenlenemez.

7.Planda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlaması durumunda; çalışmalar derhal durdurularak 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği en yakın mülki idare amirliğine ve/veya müze müdürlüğüne haber verilecektir.

8.31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine ve "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

9.7 Nisan 2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulmalıdır.

10. Yeşil alanı, yol, otopark ve diğer sosyal donatı alanları kamuya terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. Ayrıca bu alanlar amacı dışında kullanılamaz.

11. Bu planda yer almayan hususlarda; üst ölçekli planlar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

Özel Hükümler

1.Çanakkale-Kepez, Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı notları aynen geçerlidir.

2.Gelişme Konut Alanı Ayrık Nizam olacak şekilde belirlenmiştir.Gelişme Konut Alanlarının çekme mesafeleri, çalışma alanının yola cephelerinden minimum 5m., diğer cephelerinden ise minimum 3m. olacak şekilde belirlenmiştir. Ayrıca konut alanı içerisindeki yapılar park alanına minimum 3 m'ye kadar yaklaşabilir.

3.Planlama alanı içerisinden geçen dere yatağı için 3.00 m. olmak üzere, dere yatağının bakım, onarım ve işletme çalışmalarında kullanılmak üzere, dere şey üst kotundan itibaren en az 6,00 m genişliğinde devamlılığı olan işletme-bakım yolu da olmak üzere toplam 9.00 m. ayrılması, dere yatağı ve işletme bakım yolunun imar planlarına işlenmesi ve taşınmaz içerisinde kalan işletme-bakım yolunun (pasif yeşil alan) olarak terk işlemlerinin yapılması gerekmektedir.DSİ 252.Şube Müdürlüğünün pasif yeşil alan terk işlemi yapılması istenilen alan park alanı olarak önerilp terk bırakılmıştır.9 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2010/5 sayılı "Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi ve 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.Ayrıca, derenin olası taşkınları nedeniyle, yapılacak olan yapıların su baskın kotunun doğal zemin kotundan yeterli yüksekliğe uygulanması faaliyet sahibinin ve taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. Kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den zarar ziyan talep edilmemesi, taşkın zararlarından DSİ'nin sorumlu tutulmaması gerekmektedir. Dere yataklarına çok yakın konumda gerçekleştirilecek faaliyetlerde, taşkın nedeniyle oluşabilecek her türlü can ve mal kaybı tamamıyla faaliyet sahibinin sorumluluğundadır.

4.İmar planında tahsis edilen trafo yerini gösteren vaziyet planı ile tekrardan UEDAŞ 'a başvuru yapılması gerekmektedir.

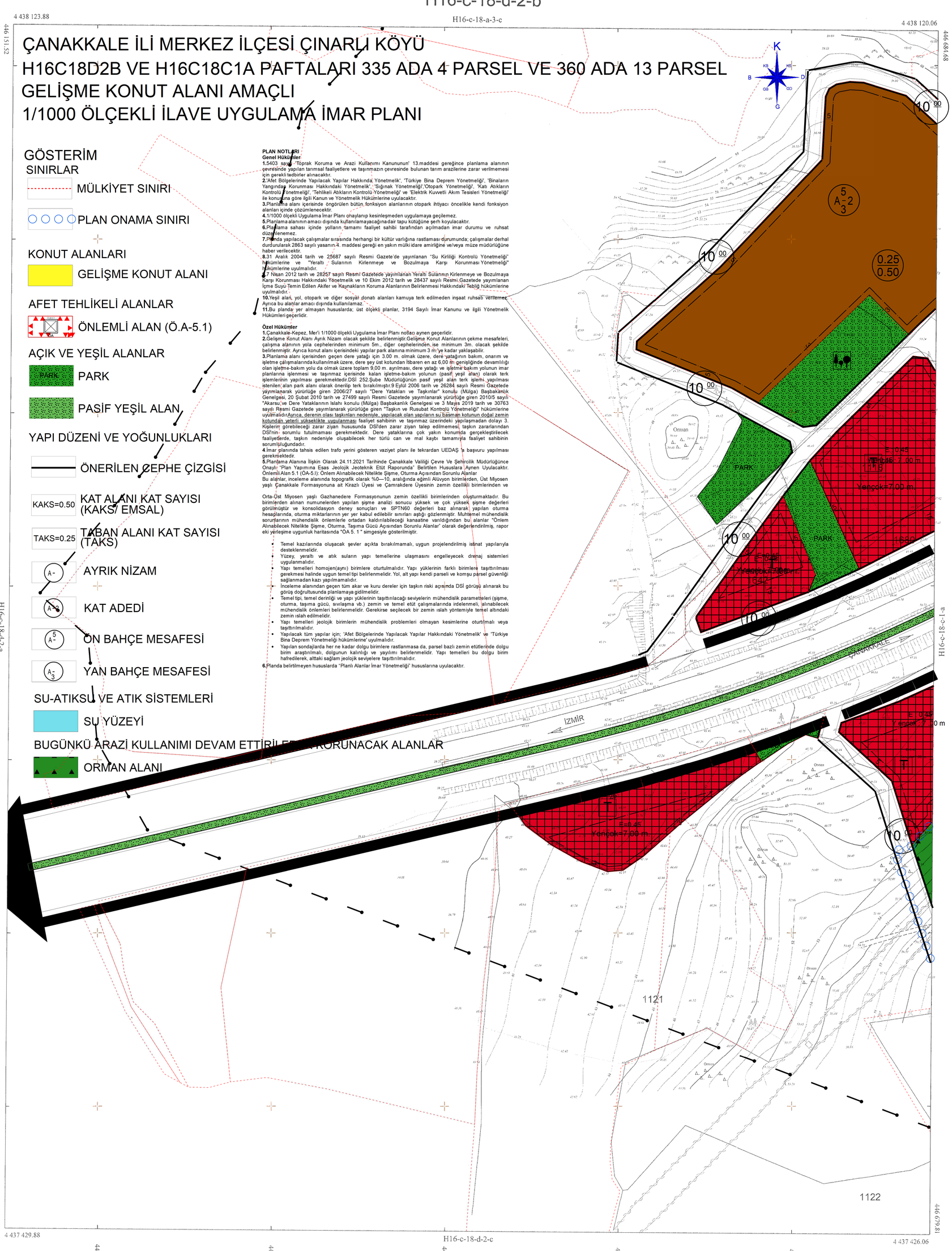
5.Planlama Alanına İlişkin Olarak 24.11.2021 Tarihinde Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik Müdürlüğünce Onaylı "Plan Yapımına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda" Belirtilen Hususlara Aynen Uyulacaktır. Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Bu alanlar, inceleme alanında topografik olarak %0—10, aralığında eğimli Alüvyon birimlerden, Üst Miyosen yaşlı Çanakkale Formasyonuna ait Kirazlı Üyesi ve Çamrakdere Üyesinin zemin özellikli birimlerinden ve

Orta-Üst Miyosen yaşlı Gazhanedere Formasyonunun zemin özellikli birimlerinden oluşturmaktadır. Bu birimlerden alınan numunelerden yapılan şişme analizi sonucu yüksek ve çok yüksek şişme değerleri görülmüştür ve konsolidasyon deney sonuçları ve SPTN60 değerleri baz alınarak yapılan oturma hesaplarında, oturma miktarlarının yer yer kabul edilebilir sınırları aştığı gözlenmiştir. Muhtemel mühendislik sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş, rapor eki yerleşime uygunluk haritasında "ÖA 5. 1 " simgesiyle gösterilmiştir.

- Temel kazılarında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri homojen(aynı) birimlere oturtulmalıdır. Yapı yüklerinin farklı birimlere taşıttırılması gerekmesi halinde uygun temel tipi belirlenmelidir. Yol, alt yapı kendi parseli ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- İnceleme alanından geçen tüm akar ve kuru dereler için taşkın riski açısında DSİ görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Gerekirse seçilecek bir zemin ıslah yöntemiyle temel altındaki zemin ıslah edilmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtılmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik' ve 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine' uyulmalıdır.
- Yapılan sondajlarda her ne kadar dolgu birimlere rastlanmasa da, parsel bazlı zemin etütlerinde dolgu birim araştırılmalı, dolgunun kalınlığı ve yayılımı belirlenmelidir. Yapı temelleri bu dolgu birim hafredilerek, alttaki sağlam jeolojik seviyelere taşıttırılmalıdır.

6.Planda belirtilmeyen hususlarda "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hususlarına uyulacaktır.



1/1000

Müt.Orijin Harita Planlama Ltd.Şttarafından yapılan Çanakkale.Çınarlı Köyüne ait 1/1000 ölçekli 4 adet halihazır harita incelendi ve onandı.

24..05..2006
İsmail Yaşar OĞUZ
KEPEZ BELEDİYE BAŞKANI

Müteahit: Orijin Harita Planlama Ltd. Şti.

Tersimat: Muhittin Güley