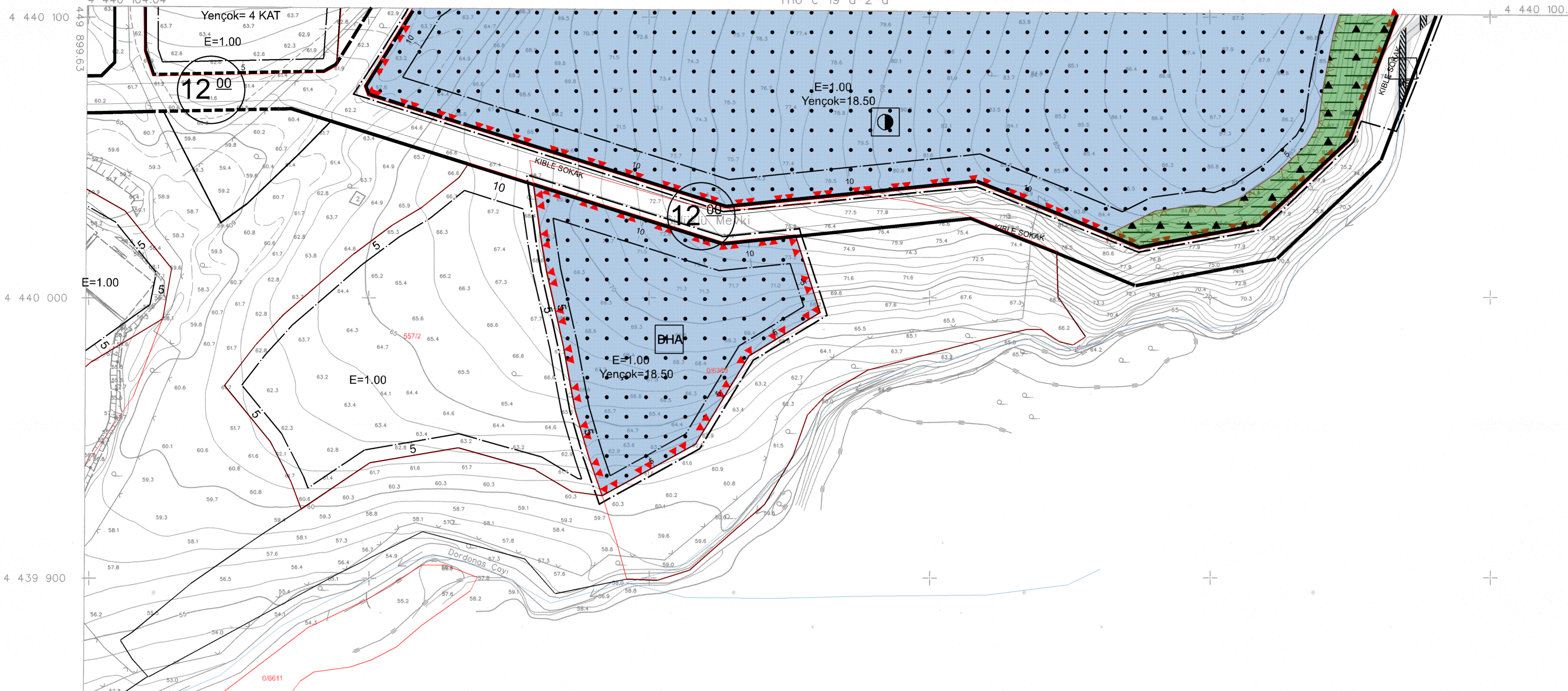


KEPEZ
(CANAKKALE)
H16-c-19-a-2-d

H16-c-19-a-2-a



1/1000 ÖLÇEKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
15/11/2016



ÇANAKKALE İLİ, KEPEZ BELDESİ
HAMİDİYE MAHALLESİ,
6931 PARSEL, 506 ADA 2 PARSEL,
550 ADA 6 PARSEL, 557 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO: H16C19A2D ÖLÇEK: 1/1000

UIP-171082404

H16C19A2D

c-2-d-61-c-91H

ÇANAKKALE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KEPEZ BELDESİ
H16C14D4C, H16C19A1B, H16C19A2A VE H16C19A2D PAFTALARI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM
SINIRLARI

- MÜLKİYET SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- BHA BELEDİYE HİZMET ALANI
- RESMİ KURUM ALANI

KONUT ALANLARI

TİCARET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

ORMAN ALANI

DENİZYOLLARI

MENFEZ

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNLEMLİ ALANLAR(Ö.A-2.1)

TAŞKINA MARUZ ALANLAR

PLAN NOTLARI

Genel Hükümler

1. Planda bulunmayan hususlarda onaylı kepez 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notları aynen geçerlidir.

Özel Hükümler

1. Resmî Kurum Alanı olarak belirlenen alanın yapılına koşulları, Emsal: 1,00 Yençok: 18,5 metredir. Toplam İnşaat Alanı içinde katmak üzere İdari Bina, Spor Tesisi, Kademe, Tamiir Bakım Atölyeleri, Sosyal Tesisi, Helikopter Pisti, Beşeyi Kütüphanesi ve Güneşli Binası Yer Alacaktır. Yapı yaklaşım mesafeleri yollardan 10 metre komşu parsellerden 5 metre olacaktır.
2. Resmî Kurum Alanında teknik altyapı tesisiyle ilgili kamu kuruluşuna aranan teknik standart ve şartları uygun olarak girişim sahibince yapılacaktır. Beldeyenin herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır.
3. DSI 25. Bölge, 252 Şube Müdürlüğü'nün 20.09.2023 tarih 2833632 sayılı yazılarında, parcel sınırları içerisinde kuzeydoğu-güneybatı yönünde akışı olan Sütlüktü derecinin, yine parcel sınırları içerisinde doğu-batı yönünde akanak Sütlüktü derecinin bulunduğu dere yatığının geçişi tespit edildiği belirtilmiştir. Buna Göre;

- Heriki yıllarda yapılacak olan dere ıslah çalışmalarında "Zaruret halinde, DSI ekipleri tarafından parkına ekipmanlarıyla dere yataklarını aşım, faaliyet sahibince sağlanacaktır".
- Dereletin yatığının daraltarak, akışı rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmayacaktır.
- İnşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmayacaktır.
- 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar Konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı Konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rüzgar Kontrolü Yönetmeliği ile Bakiçesir Vahitliğine Vahitlik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve 2012/1 nolu Vahitlik karar hükümlerine uyulacaktır.
- 17.03.2010 tarih ve 1987 sayılı Acil ve Afet Durum Yönetimi Başkanlığı yazısında, "Dereletin üzerleri kesinlikle kapatılmayacaktır" ifadesi yer aldığından, dere yatığının üzeri hiçbir biçimde kapatılmayacaktır.
- Ulaşım yolu yapım ve bakım çalışmaları için dereletin üzerinden geçiş sağlanmasa amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, DSI Kurumumuzdan ayrıca izin alınması ve dere yatağı güzergahlarında Kurumumuzun izni olmaksızın değişiklik yapılmasına gerekmemektedir.
- Zorunlu olarak yapılacak dere yol geçişlerinde, derenin Q500 yıllık taşkın debisini geçirecek şekilde ve asgari (2.00x2.00) m. ebatlarında Karayolu Tip menzür ya da terahebi tek açıklıklı köprü yapılması uygun görülmektedir.
- Ayrıca, dereletin olası taşkınları nedeniyle, yapılacak olan yapıların su basman kotununun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, faaliyet sahibinin ve taşınmaz üzerindeki yapılaşmadan dolayı 3. Kişilerin görevleceği zarar ziyan hususunda DSI'den zarar talep edilmesini, taşkın zararlarından DSI'nin sorumlu tutulmaması gerekmektedir. Dere yataklarına çok yakın komşuda gerçekleştirilecek faaliyetlerde, taşkın nedeniyle oluşabilecek her türlü can ve mal kaybı tamamıyla faaliyet sahibinin sorumluluğundadır.
- Söz konusu taşınmazda, aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirlerin faaliyet sahibi tarafından alınması gerekmektedir.
- Söz konusu alanda yeraltı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca Kurumumuzdan izin alınmalı, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yeraltı Sulanının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Söz konusu parselde zemin etüdüne yönelik sondaj yapılması halinde, sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemlerin alınması. Proseste, bentonit haricinde başka katı maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatl su temini sağlanan akifer kassın, çimento ile tescir edilerek geçilmesi gerekmektedir.
- 167 sayılı Yeraltı Sulan Hakkındaki Kanun, 7 Nisan 2012 tarih ve 28237 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Yeraltı Sulanının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmektedir.

- Söz konusu alanda çalışan kişilerden kaynaklanan mühtemel evvel siletikli atık sular (fosfatik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularına ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır. Bu çerçevede suyu fazla oluşacak atıkların arıtılarak ve veya bir kanalizasyon sistemine verilecek, katı atıkların oluştukları anıların ise geçirmesizliği sağlanıp ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Arıtılmış olsa dahi atık suların, idareme inşa edilerek işletmeye açılması, drenaj tahliye kanalları ve ıslah edilmiş veya doğal dere yataklarına deşajı gerektirir durumda, Kuruluşumuzca değerlendirilerek üzere, ayrıca mirasçıda bulunulması gerekmektedir. Gerekli izniler alınabilirdi takdirde yapılacak tesislerin, işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yeraltı ve yeraltı sularını kirlenmesi önlenmelidir.
- Söz konusu alanda tespit edilecek çeşme, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerekmektedir. Planlama alanı içerisinde ve civarında su kaynağına rastlanmaması durumunda Kurumumuzda irtibatı geçilmiş, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmamalı, bu alanlarda faaliyet yapılmamalıdır.

4. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 24.11.2021 tarihinde onaylanan "Çanakkale ili, Merkez İlçesi'ne Bağlı Kepez Beldesine Ait İmar Planı Yapımına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda" Belirtilen Hususlara Uylacak ve Uygulanma Aşamasında Gerekli Önlemler Alınacaktır. Yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) (Önemli Alanlılık Nitelikli Stabilite Sorunu Alanlar) formasyonu içinde yer almaktadır. Bu alanlar onaylı rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

ÖA-2.1 simgesiyle gösterilen alanlarda görülen ve görülecek stabilite problemlerinin çeşitli mühendislik önlemlerle giderilebileceği düşünüldüğünden bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmaları yapılacak karuzlar, planlanacak yapı yüksekliği ve dış yükler hesap edilerek yapı boyunca stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliği sağlanacak şekilde stabilite problemlerine karşı önlemler alınmalıdır.
- Yapı temelleri homojen (aynı) birimlere oturtulmalıdır. Yapı yüklerinin farklı birimlere taşınması gerekmesi halinde uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Mevcut ve yapılacak olan yapılar, litolojik yapı ve su durumu göz önüne alınarak kısa süreli gevşenli belirlenmeli ve stabilite açısından bu çevre tekiğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yol, alt yapıların bulunduğu kesimlerde parselin ve komşu parsellerin kazı güvenliği sağlanmadan kazı çalışması yapılmamalıdır.
- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek temel altı drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttığı seviyelerin mühendislik parametreleri (sığın, oturma, taşıma gücü vb.) ile tim yapıya boyunca stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmaları ile belirlenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulandıktan sonra inşa aşamasına geçilmelidir.
- Eğitim yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik tüm önlemler alınmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite problemi olmayan sağlam kesimlerine oturtulmalı ve taşınmalıdır.
- Yapılacak tüm yapılar için, "Afet Bölgelemede Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Birim Değerim Yönetmeliği hükümlerine" uyulmalıdır.
- Yapılan sondajlarda her ne kadar dolgu birimlere rastlanmasa da parsel bazı zemin etütlerinde dolgu birim araştırılmalı, dolgunun kalınlığı ve yayılımı belirlenmelidir. Yapı temelleri bu dolgu birim harf edilerek, alttaki sağlam jeolojik seviyelere taşınmalıdır.