

KENTPLAN

Levent Çetin
Şehir Plancısı

Uyanık sok. No :10/6
17100 Çanakkale
Tel/Fax : 0(286) 2134991

ÇANAKALE İLİ, MEREZ İLÇESİ
KURŞUNLU KÖYÜ, MANDA YERİ
MEVKİİ

PAFTA: H16C15B2C

PARSEL: 188

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

1. Planlama Alanı konumu ve Özellikleri

Söz konusu alan Çanakkale ili, Merkez İlçesi, Kurşunlu Köyü 188 parselde yer almaktadır. Taşınmazın tapu yüzölçümü 12.600 m2dir. Planlama alanı köy yerleşik alanına yakın mesafede olup, üzerinde çok sayıda köy evi bulunmaktadır. Alanın uydu görüntüleri aşağıda yer almaktadır.



Google Earth görüntüsü; 16.10.2017



parselsorgu.tkgm.gov.t; 16.10.2017

2. Planlama Gerekçesi

Mevcut durumda söz konusu parsel üzerinde çok sayıda ruhsatsız köy evi bulunmaktadır. Bu yapıların çoğu hisseli tapu mülkiyetine sahiptir. Parsel köy yerleşik alan sınırına bitişik olup, etrafı köy içi yollarla çevrilidir. Bu durumda, alanın ruhsatsız yapılaşmasının artımının önüne geçmek ve var olan yapılaşmayı yasal bir statüye ulaştırmak için İmar Planı hazırlanması gerekmektedir. Ayrıca, plansız ve ruhsatsız yapılaşma yüzünden sosyal donatı alanları eklemek, yol genişliklerini düzenlemek gibi imara ait hususların ifasında çeşitli zorluklar yaşanmaktadır. Bu tür sorunların ortadan kaldırılması için imar planlarının hazırlanması elzemdir.

Konut Amaçlı İmar Planı hazırlanması için çeşitli kurumlardan görüş talep edilmiş ve Plan yapımı için olumlu görüşleri alınmıştır. Aşağıda bu kurumlar listelenmiştir.

3. Kurum Görüşleri

Söz konusu alan için İl Özel İdaresi tarafından istenilmiş olan kurum görüşleri aşağıda belirtilmiştir.

- **T.C Çevre ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü Çanakkale Orman Genel Müdürlüğü**
- **Çanakkale Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü**
- **Deniz Kuvvetleri Komutanlığı Çanakkale Boğaz Komutanlığı**
- **Çanakkale Valiliği Tarım İl Müdürlüğü**
- **Çevre ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü**

-T.C Çevre ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü Çanakkale Orman Genel Müdürlüğü

B18OGM1.10.00.03.211.14-40/6913 sayılı 07.08.2007 tarihli kurum görüş yazısına göre;

Çanakkale ili, Merkez ilçesi, Kurşunlu Köyü, Manda yeri Mevkii, H16C15B pafta, 188 parsel nolu taşınmaz, Müdürlüğümüzce yapılan inceleme sonucunda orman sayılmayan

yerlerden olduğu görülmüş olup, konut amaçlı imar planı değişikliği yapılmasında idaremiz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

- Çanakkale Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü

B.18.4.İÇÖ.4.17.00.03/862 sayılı ve 17.02.2011 tarihli kurum görüş yazısına göre; Mevzii İmar Planına ilişkin iş ve işlemlerin 2872/5491 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması ve meri mevzuat gereğince ilgili kurum görüşleri doğrultusunda yürütülmesi gerektiği belirtilmektedir.

- Deniz Kuvvetleri Komutanlığı Çanakkale Boğaz Komutanlığı

6101-122-08/İNŞ.EML. sayılı ve 27.02.2008 tarihli kurum görüşü yazısına göre; Çanakkale ili, Merkez ilçesi, Kurşunlu Köyü, Manda Yeri Mevkiinde, tapunun H16C15B pafta 188 nolu parselinde kayıtlı taşınmaz mal üzerine Çanakkale Askeri Havaalanı Mania Planı açısından imar durumuna esas olmak üzere kaç metre yüksekliğinde inşaat yapılabileceğinin bildirilmesi talep edilmiştir. Askeri Havaalanları için kullanılacak (ICAO) Mania Kriterleri göz önüne alındığında Kurşunlu Köyü, Manda Yeri Mevkiinde bulunan tapunun H16C15B pafta 188 nolu parselinde kayıtlı taşınmaz üzerine **53 metreyi** geçmeyecek şekilde yapılmasının herhangi bir sakınca yaratmayacağı bildirilmiştir.

- Çanakkale Valiliği Tarım İl Müdürlüğü

B.12.4.İLM.0.17.00.01./509/TAD-207-1100 sayılı 15.02.2010 tarihli ilgili yazı ile Çanakkale ili, Merkez ilçe, Kurşunlu Köyü, Manda yeri mevki H16C15B pafta 188 numaralı parselde kayıtlı, tarla vasfındaki taşınmaz üzerinde “konut alanı” amaçlı mevzii imar planı yapılmak istendiği belirtilerek, söz konusu alan için tarım dışı amaçlı arazi kullanım izni talep edilmektedir. Söz konusu arazilerin yerinde incelenmesi ile hazırlanan tarımsal etüt raporu ve ilgili evrakların, 19.07.2005 tarih ve 25880 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5403 Sayılı “ Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununu” kapsamında, Müdürlüğümüzce değerlendirilmesi sonucunda: sözü edilen parselde kayıtlı bulunan 1.26 hektarlık alanın istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

-Çevre ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü

B.18.1.DSİ.1.25.03.00-754-34068 sayılı 24.09.2007 tarihli yazıda; ilgili yazı yerinde etüt edilmiş olup tanzim edilen “ Tesis Yeri Tespit Raporu” yazımız ekinde gönderilmiştir.

1- Taşınmazın Sulama Projesi İçinde Olup Olmadığı

Söz konusu taşınmaz; Dsi Atikhisar Barajı sağ sahil ana kanalı kenarında üst kotta yer almaktadır. Kanalin şev üstünde itibaren 7.00 m. lik kısmın koruma bandı olarak bırakılarak inşaat yapılmaması,

- Ana kanal üzerinden geçiş için (köprü v.b. gibi sanat yapısı) izin talep edilmemesi,
- İmara konu alanda yapılacak hafriyatların ve hafriyat artıklarının her ne olursa olsun ana kanala zarar vermeden uzaklaştırılması gerekmektedir.

Söz konusu alanda yapılacak işlemlerden dolayı ana kanalda oluşacak zarar ve ziyandan müracaat sahibi sorumlu tutulacaktır.

2- Taşınmazın Bulunduğu Yerde Taşkın Sorunu Olup Olmadığı

Taşınmazın bulunduğu yerde taşkın sorunu yoktur.

3- Taşınmazların Bulunduğu Yerde Yeraltı Suyu Durumu

Taşınmazın bulunduğu yerde yeraltı suyu problemi yoktur. Su ihtiyacı yer altı suyundan sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınması gerekmektedir.

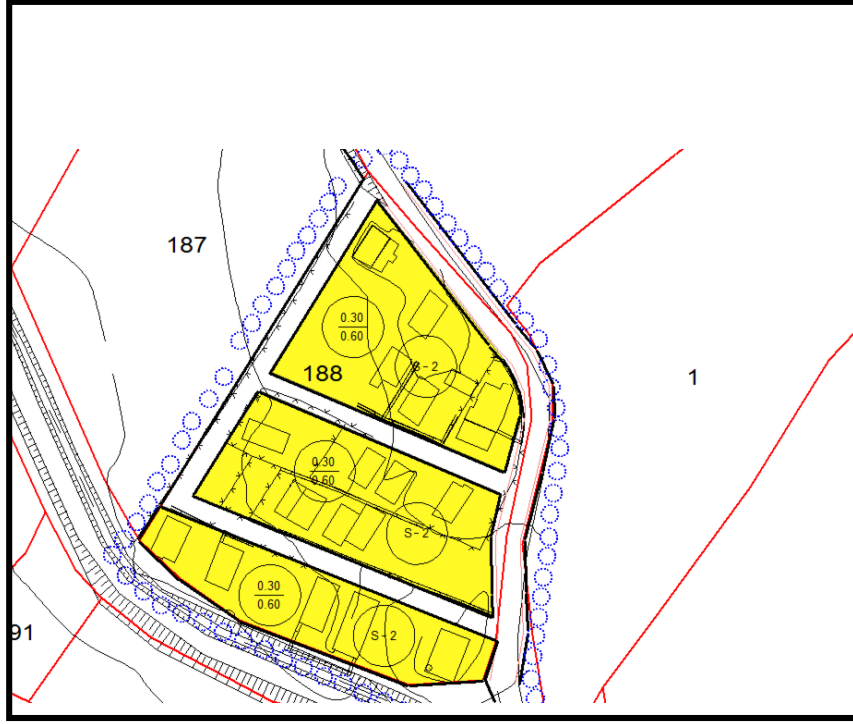
4- Atık Suların Nasıl Çözömleneceği

31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Su kirliliği kontrol yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır. Kuruluşumuzu ilgilendiren konular bakımından tetkiki yapılan alanda şube görüşümüz yukarıda ki gibidir. Kuruluşumuz yukarıda tapu kaydı belli olan taşınmaz için yapılan müracaatı yerinde inceleyerek bu raporu tanzim etmiştir.

4. Planlama Kararları

Hazırlanan İmar Planı ile parselin “ Konut Alanı” olarak belirlenmesi amaçlanmıştır. Parselin üzerinde bulunan kadastral yol 10 m taşıt yolu olarak önerilmiştir. Ayrıca yapı adalarının çevresinde 7 metrelik yaya yolları oluşturulmuştur. Planlama alanı üzerinde çeşitli tarihlerde yapılmış bulunan konut amaçlı yapılar bulunması ve bu yapıların yönetmeliklere uyumlu hale getirilebilmesi amacıyla, yapılanma koşulları Serbest Nizam 2 kat Taks: 0.30 Kaks: 0.60 Yençok: 6.50 m olarak önerilmiştir. Yapı nizamı mevcut yapılara ve Kurşunlu köyü genel yerleşim karakterlerine uygun olarak ruhsat aşamasında belirlenecektir.

Tablo 1.1 de Arazi Kullanım Tablosu verilmiştir.



Görsel 1.3. 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Plan

Tablo 1. Arazi kullanım tablosu

ARAZİ KULLANIM TABLOSU	ÖNERİ
Konut alanı	9.815,27 m ²
Taşıt ve Yaya Yolları	2.748,73 m ²
Toplam İnşaat Alanı	5.889,16
Taban İnşaat Alanı	2.944,58
Toplam	12.600.00 m ²

PLAN NOTLARI:

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI

➤ GENEL HÜKÜMLER

1. Çanakkale- Balıkesir Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan hükümlerine aykırı uygulama işlemi yapılamaz.

2. Planlama alanı içinde yörenin silüetine katkıda bulunan yeşil dokunun korunması amacıyla yeni yapılanma isteklerinde mevcut ağaçların azami ölçüde korunmasına özen gösterilecektir.
3. Plan koşulları dışında 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve bu yönetmeliğinde değiştirilmesine dair yönetmelik hükümleri geçerlidir.

➤ **ÖZEL HÜKÜMLER**

1. Kamuya terk edilecek alanların terk işlemleri tamamlanmadan uygulamaya geçilemez.
2. Yapılan planlamada alan ve çevresinde yer alan tarım alanlarının korunmasına yönelik tüm tedbirler alınacak olup bu plan kapsamında, raporunda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda ilgili kanun ve yönetmelikler geçerli sayılacaktır.
3. 6101-122-08/İNŞ:EML sayılı 27.02.2008 tarihli Çanakkale Boğaz Komutanlığının yazısına göre; Askeri havaalanları için kullanılacak (ICAO) Mania kriterleri göz önüne alındığında Kurşunlu Köyü, 188 Parsel de kayıtlı taşınmaz üzerine 53 metreyi geçmeyecek şekilde yapı yapılacaktır.
4. Konut alanlarında TAKS : 0.30 KAKS: 0.60 Yençok: 6.50 dir.

Levent ÇETİN

Şehir Plancısı , İ.T.Ü.
Oda No: 2057