

01	02	03	04	05
06	07	08	09	10
11	A	12	13	14
15	16	17	18	19
20	21	22	23	24
25	26	27	28	29

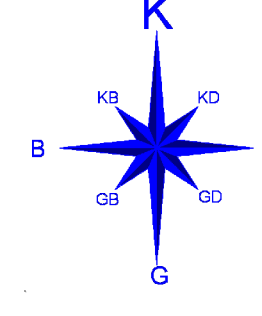
## ÇANAKKALE/AYVACIK

Koyunevi

J16-a-04-b-3-a

J16-a-04-b-2-d

### ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ, KOYUNEVİ KÖYÜ, KAYA BAŞI MEVKİİ J16A04B3A, J16A04B3B, J16A04B3C ve J16A04B3D PAFTALARI, 114 ADA-2PARSEL EKOTURİZM / KIRSAL TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



#### GÖSTERİM SINIRLAR

- MÜLKİYET SINIRI
- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

#### ALAN KULLANIMLARI

- EKOTURİZM / KIRSAL TURİZM TESİS ALANI
- EMSAL
- BİNA YÜKSEKLİĞİ
- AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- ÖNEMLİ ALANLAR (Ö.A-2.3)
- ULAŞIM
- TAŞIT YOLU

#### PLAN NOTLARI

##### Genel Hükümler

1. Planlama alanı içinde yerinin silaetine katkıda bulunan yeşil dokunun korunması amacıyla yeni yapılaşma isteklerinde mevcut ağaçların azami ölçüde korunmasına özen gösterilecektir.
2. 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun" 13.maddesi gereğince taşınmazın çevresinde bulunan tarım arazilerine zarar verilmemesi için gerekli tedbirler alınacaktır.
3. Planda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda; çalışmalar derhal durdurularak 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği en yakın mülki idare amirliğine ve/veya müze müdürlüğüne haber verilecektir.
4. 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik', 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik', 'Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik', 'Sığnak Yönetmeliği', 'Otopark Yönetmeliği', 'Kan Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği', 'Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği' ve 'Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği' ile konusuna göre ilgili Kanun ve Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
5. 2872 sayılı çevre kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren ilgili yönetmelikler gereği çevre kalitesinin korunması, inşaat ve işletme aşamasında zararların en aza indirilmesi için tedbirler alınacaktır.
6. 167 sayılı Yer Altı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uyulması zorunludur.
7. 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.
8. Yeşil alan, yol, otopark ve diğer sosyal donatı alanları kamuya terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. Ayrıca bu alanlar amacı dışında kullanılamaz.
9. Bu planda yer almayan hususlarda; üst ölçekli planlar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

#### Özet Hükümler

1. Planlama alanı "Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" alanlarında yapılaşma koşulları:  
Bina yüksekliği=7,50 m. (2 kat)  
Emsal=0,10'dur.

2. Yapı yaklaşma mesafeleri, çalışma alanının köy yoluna bakan cephesinden 25 m., komşu parsellerden ise 5'er m. olacak şekilde belirlenmiştir.

3. Arınmış olsa dahi atık suların, DSI idaresince inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda DSI Kuruluşu tarafından değerlendirilmek üzere ayrıca müracaatta bulunulacaktır ve parselin topografyaya bağlı olarak oluşan yamaç suları, faaliyet sahibince gerekli önlemler alınarak, uygun şekilde mansaba iletilmelidir.

4. Planlama Alanına İlişkin Olarak 17.09.2019 Tarihinde Çanakkale Vâlîliği Çevre Ve Şehircilik Müdürlüğüne Onaylı "Plan Yapımına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda" Belirtilen Hususlara Aynen Uyulacaktır.

**Önemli Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.3" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilitesi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli, belirlenen önlemler alındıktan sonra plan uygulamasına izin verilmelidir.
- ✓ Yamaçlarda aşılı halde bulunan ve ana kayadan koparak düşme riskine sahip kaya blokları yerinde ıslah edilerek düşme riski ortadan kaldırılmalıdır.
- ✓ Andezit kayalık biriminde yapılan malzeme alımı sonrasında dik ve yüksek sevelerde kaya düşmesi riskine ve stabilite sorununa karşı gerekli şev düzenlemesi veya projelendirilmiş istinat yapılarının uygulanması sağlanmalıdır.
- ✓ Stabilite analizleri sonucunda önem projeleri geliştirilirken sadece parsel bazında değil yamaç boyunca ve yapıların stabilite güvenliği de gözlemlenerek bütünlüklü bir yaklaşım oluşturulmalıdır.
- ✓ Kazı seveleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ✓ Yapı yerleri eğimin yüksek olduğu şevli kesimlere güvenli mesafede yapılması önerilir.
- ✓ Bu alanlarda gözlenen zeminlerin şişme derecesi "düşük-yüksek" olarak tespit edilmiş olup zeminlerin su ile temas emesi durumunda şişme/büzülme olayı gerçekleşecek ve buna bağlı olarak yapı temellerinde deformasyonlar, sevelerde ise akımlar oluşabilecektir. Dolayısıyla bu alanlarda çevre drenajı sağlanmalı yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemleri yapılmamasına müsaade edilmemelidir.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerini taşıyacağı seviyelerin mühendislik parametreleri, stabilite analizleri ile kaya ıslah projeleri zemin ve temel etüt çalışmalarında mütlemeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Yapı yükleri muhtemel mühendislik sorunların giderildiği sağlam seviyelere taşınmalıdır.

- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.
- Kazı Çukurlarının Desteklenmesi ile İlgili Uygulak Esaslar yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.

5. Eko-Turizm alanlarından aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evleri, dağ evleri v.b. konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir. Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Yerel kaynakların kullanımı sağlanacaktır. Bu kapsamdaki uygulamalarda "Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

6. Planlama alanı içerisinde yapılacak olan Turizm Konaklama Tesisi; 25.11.2014 tarihli, 29186 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan ÇED Yönetmeliği Ek-2 Listesinin 32. Maddesindeki 100 oda eşgisi geçmesi durumunda, proje tanıtım dosyası hazırlanarak ÇED ve Çevre İzleniminden Sorumlu Şube Müdürlüğü'ne başvuru yapılması gerekmektedir.

7. Trafik güvenliği açısından 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, çekme mesafeleri ve "Geçiş Yolu İzin Belgeleri" açısından Çanakkale İl Özel İdaresi, İl Genel Meclisi'nin 14.11.2016 tarih ve 102 sayılı karar ile yürürlüğe giren "Çanakkale İl Sınırları İçerisinde "Köy Yolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliği"ne" göre" tesislerin ana binalar, her türlü yer altı ve yerüstü depoları, ticari amaçlı kümes, ağıl, ahır ve benzeri besi çiftlikleri, balık ve benzeri üretim çiftlikleri, ticari amaçlı sundurmalar, yüzme havuzları ve sabit kantarlar ile ticari, eğitim, sağlık, dini, kültürel ve benzeri kamu özel yapıların cephe hattının köy yolu sınır çizgisine en az 25 metrelik mesafe aranacaktır.

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

Bu pafta; yersel yöntemle, koordinatları ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epöğünde, ITRF 98 datumu, GRS80 elipsoidi/Universal Transvers Mercator (UTM) projeksiyonunda (izdüşümünde) düzenlenmiştir. Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.

1/1000

KONTROL MÜHENDİSİ

MÜTEAHHİN: MURAT DEMİRYAY  
TERSİMAT: MURAT DEMİRYAY  
SORUMLU MÜHÜR: MURAT DEMİRYAY

ÇANAKKALE/AYVACIK-J16-a-04-b-3-a  
Koyunevi

9-C-30-a-91J

MÜT. Murat DEMİRYAY tarafından  
yapılan Çanakkale Ayvack  
Koyunevi köyüne  
altı ITRF 98 formatında 4 adet  
1:1000 ölçekli Harita  
3194 sayılı kanunun 7/a maddesine  
göre onanmıştır.

29/07/2019

