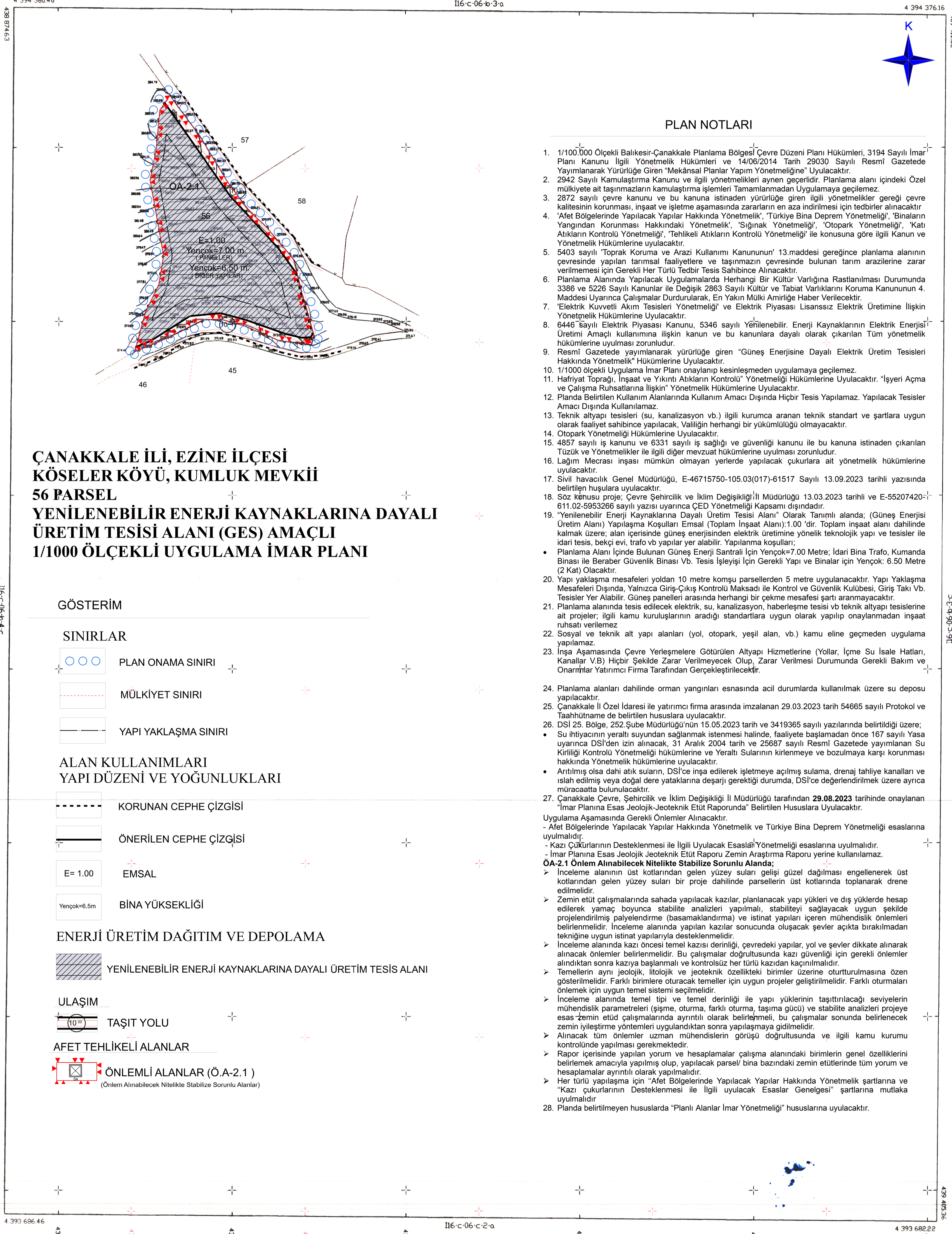
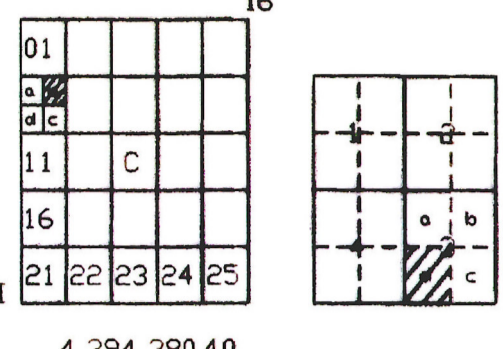


EZİNE-KÖSELER
(ÇANAKKALE)
I16-c-06-b-3-d
I16-c-06-b-3-a



ÇANAKKALE İLİ, EZİNE İLÇESİ
KÖSELER KÖYÜ, KUMLUK MEVKİİ
56 PARSEL
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI
ÜRETİM TESİSİ ALANI (GES) AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI
YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- E=1.00 EMSAL
- Yençok=6.5m BİNA YÜKSEKLİĞİ

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

- YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI

ULAŞIM

- TAŞIT YOLU

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- ÖNLEMLİ ALANLAR (Ö.A-2.1)
(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilize Sorunlu Alanlar)

PLAN NOTLARI

- 1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Planı Kanunu İlgili Yönetmelik Hükümleri ve 14/06/2014 Tarih 29030 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine" Uyulacaktır.
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri aynen geçerlidir. Planlama alanı içindeki Özel mülkiyete ait taşınmazların kamulaştırma işlemleri tamamlanmadan uygulamaya geçilemez.
- 2872 sayılı çevre kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren ilgili yönetmelikler gereği çevre kalitesinin korunması, inşaat ve işletme aşamalarında zararların en aza indirilmesi için tedbirler alınacaktır.
- "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği", "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik", "Sığınak Yönetmeliği", "Otopark Yönetmeliği", "Kati Atıkların Kontrolü Yönetmeliği", "Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği" ile konusuna göre ilgili Kanun ve Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
- 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun" 13.maddesi gereğince planlama alanının çevresinde yapılan tarımsal faaliyetlere ve taşınmazın çevresinde bulunan tarım arazilerine zarar vermemesi için Gerekli Her Türlü Tedbir Tesisi Sahibince Alınacaktır.
- Planlama Alanında Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanılması Durumunda 3386 ve 5226 Sayılı Kanunlar ile Değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. Maddesi Uyarınca Çalışmalar Durdurulur, En Yakın Mülki Amirliğe Haber Verilecektir.
- "Elektrik Kuvveti Akım Tesisleri Yönetmeliği" ve "Elektrik Piyasası Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
- 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun ve bu kanunlara dayalı olarak çıkarılan Tüm yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
- Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Tesisleri Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanıp kesinleşmeden uygulamaya geçilemez.
- Hafiyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır. "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin" Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
- Planında Belirtilen Kullanım Alanlarında Kullanım Amacı Dışında Hiçbir Tesis Yapılamaz. Yapılacak Tesisler Amacı Dışında Kullanılamaz.
- Teknik altyapı tesisleri (su, kanalizasyon vb.) ilgili kurumca aranan teknik standart ve şartlara uygun olarak faaliyet sahibince yapılacaktır. Vailiğin herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır.
- Otopark Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.
- 4857 sayılı iş kanunu ve 6331 sayılı iş sağlığı ve güvenliği kanunu ile bu kanuna istinaden çıkarılan Tüzük ve Yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.
- Lağım Mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Sivil havacılık Genel Müdürlüğü, E-46715750-105.03(017)-61517 Sayılı 13.09.2023 tarihli yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Soz konusu proje, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 13.03.2023 tarihli ve E-55207420-611.02-5953266 sayılı yazısı uyarınca CED Yönetmeliği Kapsamı dışındadır.
- "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı" Olarak Tanımlı alanda; (Güneş Enerjisi Üretim Alanı) Yapılacak Kogulanlı Emsal (Toplam İnşaat Alanı):1,00 dir. Toplam inşaat alanı dahilinde kalmak üzere alan içerisinde güneş enerjisinden elektrik üretimine yönelik teknolojik yapı ve tesisler ile idari tesis, bekiç evi, trafo vb yapılar yer alabilir. Yapılma koşulları;
 - Planlama Alanı İçinde Bulunan Güneş Enerji Santrali İçin Yençok=7.00 Metre; İdari Bina Trafo, Kumanda Binası ile Beraber Güvenlik Binası Vb. Tesis İşleyişi İçin Gerekli Yapı ve Binalar için Yençok: 6.50 Metre (2 Kat) Olacaktır.
- Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10 metre komşu parsellerden 5 metre uygulanacaktır. Yapı Yaklaşma Mesafeleri Dışında, Yalnızca Giriş-Çıkış Kontrolü Maksudı ile Kontrol ve Güvenlik Kulübesi, Giriş Takı Vb. Tesisler Yer Alabilir. Güneş panelleri arasında herhangi bir çekme mesafesi şartı aranmayacaktır.
- Planlama alanında tesis edilecek elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb teknik altyapı tesislerine ait projeler; ilgili kamu kuruluşlarının aradığı standartlara uygun olarak yapıpı onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- Sosyal ve teknik ait yapı alanları (yol, otopark, yeşil alan, vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- İnşa Aşamasında Çevre Yerleşmelere Götürülen Altyapı Hizmetlerine (Yollar, İçme Su Isale Hatları, Kanallar V.B) Hiçbir Şekilde Zarar Verilmeyecek Olup, Zarar Verilmesi Durumunda Gerekli Bakım ve Onarımlar Yatırımcı Firma Tarafından Gerçekleştirilecektir.
- Planlama alanları dahilinde orman yangınları esnasında acil durumlarda kullanılmak üzere su deposu yapılacaktır.
- Çanakkale İl Özel İdaresi ile yatırımcı firma arasında imzalanan 29.03.2023 tarih 54665 sayılı Protokol ve Taahhütname de belirtilen hususlara uyulacaktır.
- DSİ 25. Bölge, 252 Şube Müdürlüğü nün 15.05.2023 tarih ve 3419365 sayılı yazılarında belirtildiği üzere; "İnşaatın yeraltı suyunun sağlanmak istenmesi halinde, faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ'den izin alınacak, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır."
 - Arıtılmış olsa dahi atık suların, DSİ'ce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları ve ıslah edilmiş veya doğal dere yataklarına deşarjı gerektiği durumda, DSİ'ce değerlendirilmek üzere ayrıca müracaatta bulunulacaktır.
- Çanakkale Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 29.08.2023 tarihinde onaylanan "İmar Plannna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda" Belirtilen Hususlara Uyulacaktır. Uygulama Aşamasında Gerekli Önlemler Alınacaktır.
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.
 - Kazı Çukurlarının Desteklenmesi ile İlgili Uygulama Esasları Yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.
 - İmar Plannna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Zemin Araştırma Raporu yerine kullanılamaz.
- ÖA-2.1 Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilize Sorunlu Alanda;**
 - İnceleme alanının üst kottarındaki gelen yüzey suları gelişli güzel dağılımsı engellenerek üst kottarındaki gelen yüzey suları bir proje dahilinde parsellerin üst kottarında toplanarak drene edilmelidir.
 - Zemin etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilize analizleri yapılmalı, stabilizeyi sağlayacak uygun şekilde projelendirilmiş payelendirme (basamaklandırma) ve istinat yapıları içeren mühendislik önlemleri belirlenmelidir. İnceleme alanında yapılan kazılar sonucunda oluşacak şevler açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - İnceleme alanında kazı öncesi temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol ve şevler dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz her türlü kazıdan kaçınılmalıdır.
 - Temellerin aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Farklı oturma alanları için uygun temel sistemi seçilmelidir.
 - İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttıracağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü) ve stabilize analizleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
 - Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve ilgili kamu kurum kontrolünde yapılması gerekmektedir.
 - Rapor içerisinde yapılan yorum ve hesaplamalar çalışma alanındaki birimlerin genel özelliklerini belirlemek amacıyla yapılmış olup, yapılacak parsel/ bina bazındaki zemin etütlerinde tüm yorum ve hesaplamalar ayrıntılı olarak yapılmalıdır.
 - Her türlü yapılaşma için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik şartlarına ve "Kazı çukurlarının Desteklenmesi ile İlgili Uygulama Esasları Genelgesi" şartlarına mutlaka uyulmalıdır.
- Planında belirtilmeyen hususlarda "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hususlarına uyulacaktır.

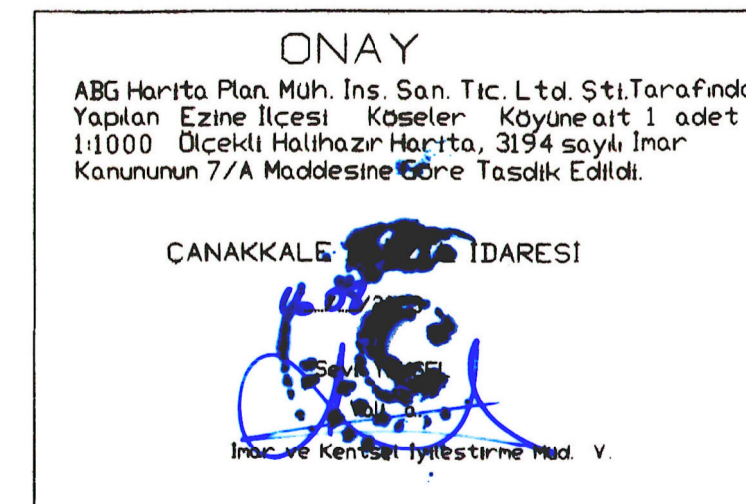
± ITRF96

± ED50

Bu pafta; yersel yerle, koordinatları ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı, 2005.0 epogunda, GRS80elipsoidalinde, Universal Transvers Mercator(UTM) izdüşümünde ve ITRF 96 otununda düzenlenmiştir. Eşyükselik eğrisi orolü, 1 metredir.

Proje Yöneticisi
ABG Harita Planlama Mühendislik ve San Tic. Şti
A.BORAN GÜRE
Harita Mühendisi

KONTROL MÜHENDİSİ
MURAT KOCALI
Harita Mühendisi



EZİNE-KÖSELER-I16-c-06-b-3-d
(ÇANAKKALE)