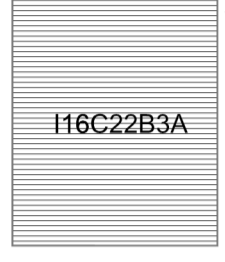




TC
ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Çanakkale İl, Ayvaci İlçesi, Paşaköy Köyü,
280 Ada 6-7 Parseller
Uygulama İmar Planı Değişikliği



ÖLÇEK : 1/1000



ÇANAKKALE-PAŞAKÖY (ÇANAKKALE)

116-c-22-b-3-a

116-c-22-b-2-d

4 378 383.24

443 583.80

443 583.80

443 583.80

443 583.80

PLAN NOTLARI

- 1/1500 Ölçekte Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükmü Aynen Geçerlidir.
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükmü Aynen Geçerlidir.
- Planlama alanı içinde bölgenin doğal, tarihi, kültürel, yöresel kimliğine uygun mimari anlayış esas olup planlama alanında doğal özellikler korunarak, mevcut ağaçlar azami ölçüde korunmasına özen gösterilecektir.
- Planlama alanı içinde arazinin birli bütünlüğü ve peyzaj özellikleri korunacaktır.
- Planlama alanının çevresinde yapılan tarımsal faaliyetlere ve tarımsız çevresinde bulunan tarım alanlarına zarar vermemesi için gerekli tedbirler faaliyetler yapılırken alınacaktır.
- 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükmüne Uyulacaktır.
- 1/1000 Ölçekte Uygulama İmar Planı Onaylanıp Keskinleşmeden Uygulanamaz.
- Planlama Alanının Amacı Dışında Kullanılmayacağına Danış Topu Kütüğüne Şerh Koyulacaktır.
- Planlama sahası içindeki yolların tamamı faaliyet sahibi tarafından açılmalıdır imar durumu ve ruhsat düzenlenmez.
- Turizm İşletme faaliyetleri düzenlenmiş altyapı tesisleri tamamlandıktan sonra kullanıma alın belgesi verilmelidir.
- Turizm Tesisi Alanı Belirleme İçin Yönetmelik Hükmüne Uyulacaktır.

12. Enerji / Enerji Tesis Alanı olarak Tanımlanmış Alanlar İçin Yönetmelik Hükmüne Uyulacaktır. Panoyollar, Çiğnek Eleri, Dağ Eleri Vb. Konaklama Kullanımları, Yeme-İçme Tesisi ile Yöresel Ürünlerin Satış Üniteleri Yer Alabilmektedir. Yapılacak Kuyular, ayrı nizam, Ensal-0.10 Yengeç-7.50 Metre (2 Kat) Olacaktır. Alanın ifraz edilmesinde ifraz sonucu oluşacak en küçük parsel büyüklüğü 5 000 m², minimum parsel cephe genişliği 20 metre olacaktır. Birinci fazla yapı yapılmış durumda ise yapı arasında minimum 6 metre mesafe bırakılacaktır.
13. Yapı yapılmış parselleri: 280 ada 6-7 parselin dışı ve güneyindeki yolların 10 metre, alan dışındaki toprak yollarından ve komşu parsellerden 5 metre, pasif yeşil alanlardan 3 metre olacaktır.
14. Ensal Hesapları Net Alan Üzerinden Yapılacaktır. Ölçü, Yol Vb. Alanlar Kamuyu Terk Edilmeyen Yöresel İhtiyaçları İçerir.

15. Mevcut enerji nakil hatları, projeye uygun şekilde deplasman edilmeden inşaat yapılmaz. Enerji nakil hatları, projeye uygun şekilde deplasman edilmeden inşaat yapılmaz. Enerji nakil hatları, projeye uygun şekilde deplasman edilmeden inşaat yapılmaz.
16. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükmüne Uyulacaktır.
17. Ottopark Yönetmeliği Hükmüne Uyulacaktır. Planlama alanı içinde engellenen bütün fonksiyon alanlarının ottopark ihtiyacı öncelikle kendi fonksiyon alanları içinde karşılanacaktır.
18. Sığnak Yönetmeliği ve Sığnak Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik Hükmüne Uyulacaktır.
19. Akın Yönetmeliği Hükmüne Uyulacaktır.
20. İyileştirme ve Çözüm Hükümlerine İlgili Yönetmelik Hükmüne Uyulacaktır.
21. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Hükmüne Uyulacaktır.
22. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükmüne Uyulacaktır.
23. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Hükmüne Uyulacaktır.

24. Alan içinde planlanan tüm ÇED Yönetmeliği kapsamına giren tüm tesisler için ÇED raporları hazırlanacak, kapsam dışında kalmış halde ise faaliyet başlanmadan önce muafiyet talebinin e-çed sistemine kaydedilmesi için Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne müracaat edilecektir. ÇED Olumlu veya ÇED Muafiyet belgeleri talep sahibinin ilgili derneğe teslim edilmelidir.
25. Planlama Alanı İçinde Her Türde Yapılacak Uygulamaların Herhangi Bir Kültür Varlığına, Tarihsel Durumuna, Çalgıya, Durumuna ve 2863 Sayılı Yasamın 4. Maddesi Hükmüyle Doğrudan veya Dolaylı Olarak Zarar Verilmeyecektir.

26. 07.09.2023 tarihli 11.09.2023 tarihli 443051 sayılı yazı ekinde yer alan Tesis Yeri Tespit Raporu ve E-43683714-754-3979319 sayılı yazı ile ilgili hususlara uyulacaktır. Buna göre;
 - Dere alanı içinden geçiyorsa, dere boyu + işletme bakım yolu ayrılacak, dere yatağı ve işletme bakım yolu imar planlarına işlenecek, işletme bakım yolu pasif alan olarak terk işlemi yapılacaktır.
 - Dere yatağının parsel sınırlarından geçtiği durumlarda da dere yatağı seviyeden itibaren, Kurum görüşümlerinde belirlenen işletme-bakım yolu imar planlarına işlenecek, işletme bakım yolu (pasif yeşil alan) olarak terk işlemi yapılacaktır.
 - İşletme bakım yolları (pasif yeşil alanlar), dere yatağının üst ve bakımlarının yapılması amacıyla kullanılacaktır. genel toplu ve kalıplaştırma yapılmaz. Su kanununa atılarda herhangi bir sabit veya yer yer tesis yapılmaz, çok yataklı değildir.
 - Zaruret halinde, DSİ ekipleri tarafından makine ekipmanlarıyla dere yatağına ulaşım, faaliyet sahalarına sağlanacaktır.
 - Dere yatağının kesilmesi durdurulmaz, akış rejimini bozacak şekilde çalışma yapılmaz.
 - Muhtemel taşkınlar karşı faaliyet sahalarının gerekli tedbirler alınacaktır. Ayrıca söz konusu parsellerde toprak çatlaya bağlı olarak oluşan yamaç suları uygun şekilde manaba iletilmektedir. Dere yatağının üzerine göçür yapılmasına ihtiyacı duyulması halinde DSİ kurumundan ayrıca görüş alınacaktır.
 - 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar Konusunda Belirlenen Hususlara ve Taşkın ve Rüzgâr Kontrolü Yönetmeliği hükmüne uyulacaktır.
 - Su ihtiyacının yer altı suyunun sağlanması halinde, 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ Kuruluy'ndan izin alınacaktır.
 - Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükmüne uyulacak ve arıtılmış oksijen satışı, suyunun kullanılması, tahliye kanalları veya diğer edilmeye değer yatakların gerektirdiği durumlarda DSİ kurumuna müracaat yapılacaktır.
27. Çanakkale Nüfus ve Yabancılar İl Müdürlüğü tarafından 23.02.2021 tarihinde Çanakkale İlçe Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda Belirlenen Hususlara Uyulacak ve Uygulanması Gerektirici Olacaktır.

28. Bu alandaki planlanan tesisler için ÇED Yönetmeliği kapsamında hazırlanacak ÇED raporları hazırlanacak, kapsam dışında kalmış halde ise faaliyet başlanmadan önce muafiyet talebinin e-çed sistemine kaydedilmesi için Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne müracaat edilecektir. ÇED Olumlu veya ÇED Muafiyet belgeleri talep sahibinin ilgili derneğe teslim edilmelidir.
29. Planlama alanında yapım emsalleri acil durumlarda kullanılabilir üzere su depoları yapılacaktır.
30. Turizm Tesisi Alanı Belirleme İçin Yönetmelik Hükmüne Uyulacaktır ve Turizm Bakanlığının Turizm İşletme Belgesi alınması zorunludur. Alan turizm alanı dışında kullanılmaz.

31. Teknik altyapı tesisleri ilgili kuruma aranan teknik standart ve şartlara uygun olarak tahliye kanalları, toprak çatlaya bağlı olarak oluşan yamaç suları uygun şekilde manaba iletilmektedir. Dere yatağının üzerine göçür yapılmasına ihtiyacı duyulması halinde DSİ kurumundan ayrıca görüş alınacaktır.

32. Turizm Tesisi Alanı Belirleme İçin Yönetmelik Hükmüne Uyulacaktır ve Turizm Bakanlığının Turizm İşletme Belgesi alınması zorunludur. Alan turizm alanı dışında kullanılmaz.

ÇANAKKALE İLİ, AYVACI İLÇESİ, PAŞAKÖY KÖYÜ,
280 ADA 6 VE 7 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Ölçek : 1/1000

GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- ONERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

TURİZM ALANLARI

- ETK EKOTURİZM / KIRSAL TURİZM TESİS ALANI

AÇIK YEŞİL ALANLAR

- PASIF YEŞİL ALAN

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

- YER ALTI ENERJİ NAKİL HATTI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

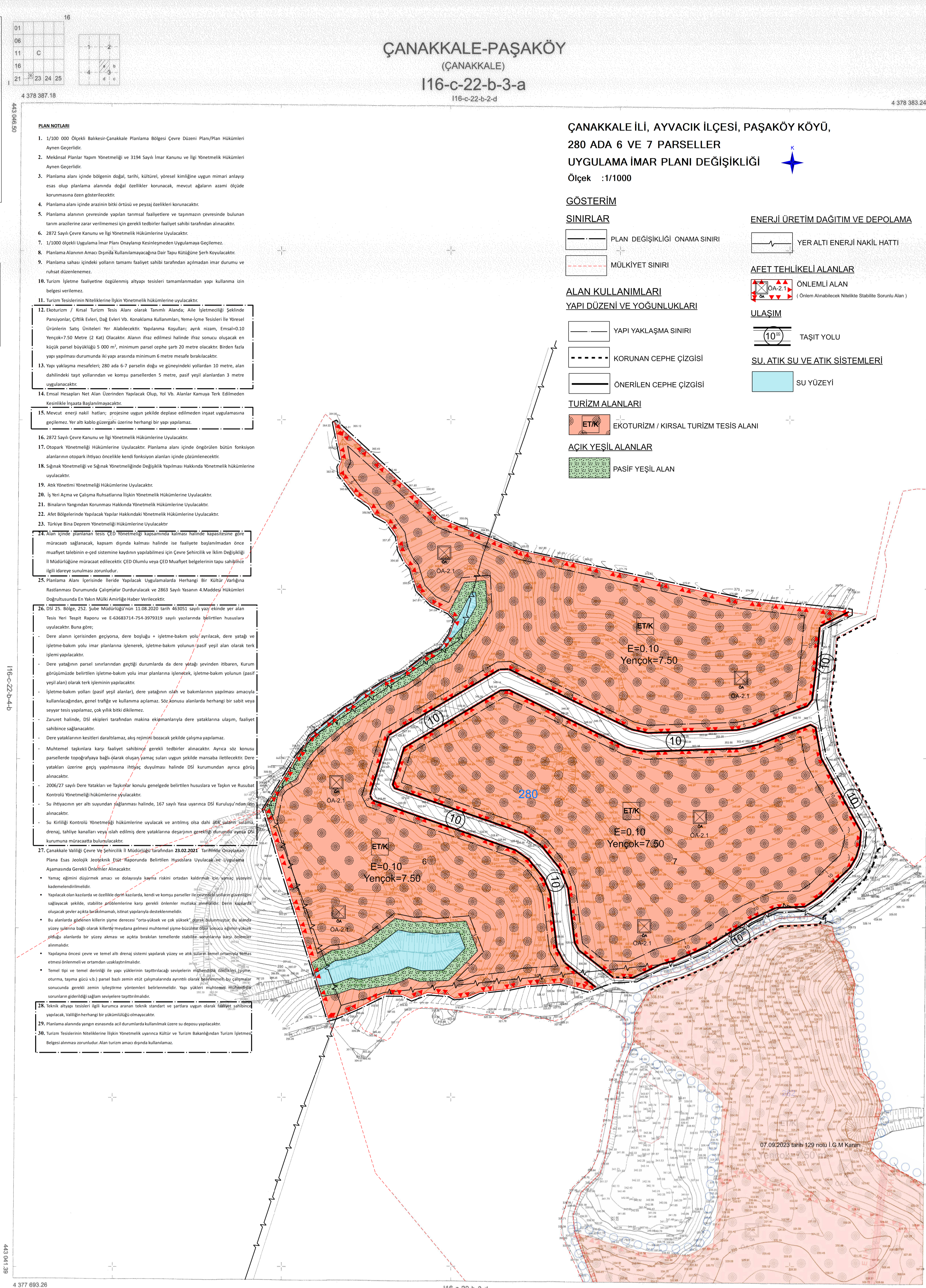
- ÖNEMLİ ALAN (Önemli Ayrılmazlık Niteliğinde Statüleri Alan)

ULAŞIM

- TAŞIT YOLU

SU, ATIK SU VE ATIK SİSTEMLERİ

- SU YÜZEYİ



Bu pafta; yersel yöntemle, koordinatları ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 e-pojunda, GRSB0elipsoidinde, Universal TransversMercator(UTM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda düzenlenmiştir. Eşyükseltilik eğrisi aralığı 1 metredir.

Proje Yöneticisi
ABO Harita Planlama Mühendislik
İng.San.Tic.Şiş
A.Bağcı GÖRE
Harita Mühendisi

KONTROL MÜHÜRÜ
M.Özkan AKÇALI
Harita,Çizim Mühendisi

ONAY
ABO Harita Plan. Müh. İng. San. Tic. Ltd. Şti. Tarafından
Yapılan Ayvaci İlçesi, Paşaköy Köyüne ait 4 adet
1/1000 Ölçekli Harita, 3194 sayılı İmar Kanununun
7/A Maddesine Göre Tasdik Edildi.
ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ