ÇANAKKALE İLİ, AYVACIK İLÇESİ, TARTIŞIK KÖYÜ,
174 ADA, 18, 19, 20, 21 VE 22 PARSELLER G-RES PROJESİ KAPSAMINDA
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİS ALANI
AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PAFTA: I16C14B3D

ÖLÇEK: 1/1000

Müellefince hazırlanan Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi
1 adet paftadan ibaret 1/1000 ölçekli
"Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı"
amaçlı Uygulama İmar Planı İl Genel Meclisi'nin
...../...../..... Tarih .....Sayılı onay kararı ile 5302 sayılı
İl Özel İdaresi Kanununun 10.c maddesi uyarınca onanmıştır.

16

01				
06				
11		C	a/5 d	c
16				
21	22	23	24	25

1	2
4	a b 3 d c

ÇANAKKALE/AYVACIK
(Sapanca)
I16-c-14-b-3-d
I16-c-14-b-3-a

4 388 737.52 — 4 388 734.18 — 452 245.01

LEJAND

PLANLAMA SINIRLARI

Plan Onama Sınırı

Mülkiyet Sınırı

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

Korunan Cephe Çizgisi

Önerilen Cephe Çizgisi

E : Emsal

Y ençok : ... mt Bina Yüksekliği

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı

Türbin Alanı

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNLEMLİ ALAN 2.1
(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alan)

ÖNLEMLİ ALAN 5.1
(Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)

1.1 Plan Notları

1. "1/100.000 Ölçekli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri" aynen geçerlidir.
2. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği", "3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgi Yönetmelik" Hükümlerine uyulacaktır.
3. 20.10.2015 tarih 29508 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Rüzgar Kaynağına Dayalı Elektrik Üretim Başvurularının Teknik Değerlendirilmesi Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
4. Plan Onama Sınırları içinde Toplam Emsal 1.00' dir. Plan Dahilinde Tesis Edilecek Rüzgar Türbinlerinde Yençok: 133,50 m'dir. Planlama Alanı Kapsamında Toplam İnşaat Alanı İçinde Kalmak Üzere Tesis İşleyişi İçin Gerekli İdari Bina, Trafo, Kumanda Binası ile Beraber Güvenlik Binası Vb. Yapı/Bina Yapılabilir. İdari Bina, Trafo, Güvenlik Binası, Kumanda Binası, Trafo Vb. Tesis İşleyişi İçin Gerekli Yapı ve Binalar İçin Y Ençok: 6,50 m (2 Kat) Olacaktır.
5. DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, 252.Şube Müdürlüğü'nün 63683714-754-4262326 sayılı yazısında belirtildiği üzere;
   - ✓ Zaruret halinde, DSİ ekipleri tarafından makine ekipmanlarıyla dere yatağına ulaşım, faaliyet sahibince sağlanacaktır.
   - ✓ Derelerin yatağını, daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması, 09 Eylül 2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 20 Şubat 2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı konulu (Mülga) Başbakanlık Genelgesi, 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği ile Balıkesir Valiliğince Valilik İlan panosunda ilan edilerek duyurulan ve ilgili Kurumlara gönderilen 30.04.2012 tarih ve 2012/1 nolu Valilik kararı hükümlerine uyulacaktır.
   - ✓ Dere yatağının özeni hiçbir biçimde kaçaltılmayacaktır.
   - ✓ Ulaşım yolu yapımı ve bakım çalışmaları için derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla, sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde, DSİ'den ayrıca izin alınacak ve dere yatak eğerginliklarında DSİ'nin izni olmaksızın değişiklik yapılmayacaktır.
   - ✓ Zorunlu olarak yapılacak dere yol geçişlerinde, derenin Q500 yıllık taşkın debisini geçirecek şekilde ve asgari (2,00x2,00) m. ebatlarında Karavolu Tipi menfez ya da tercihen tek açıklıklı köprü yapılacaktır.
   - ✓ Derelerde olası taşkınları nedeniyle, yapılacak olan yapıların su basman kotunun doğal zemin kotundan yeterli yükseklikte uygulanması, faaliyet sahibinin ve taşınmazlar üzerindeki yapılarından dolayı 3. Kişilerin görebileceği zarar ziyan hususunda DSİ'den zarar ziyan talep edilmeyecektir, taşkın zararlarından DSİ sorumlu tutulmayacaktır. Dere yataklarına çok yakın konumda gerçekleştirilecek faaliyetlerde, taşkın nedeniyle oluşabilecek her türlü can ve mal kaybı tamamıyla faaliyet sahibinin sorumluluğundadır.
   - ✓ Aşırı yağışlarda olasılıklarda çevre, yüzey ve yamaçlardan gelecek suların drenajıyla ilgili tüm tedbirler faaliyet sahibi tarafından alınacaktır.
   - ✓ Su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanmak istenmesi halinde; faaliyete başlamadan önce 167 sayılı Yasa uyarınca DSİ'den izin alınacaktır, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine ve Yeraltı Sularının kirletmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
   - ✓ Söz konusu parsellerde zemin etüdüne yönelik sondaj yapılması halinde, sondaj çalışmaları esnasında yeraltı suyunun korunması amacıyla ihtiyaç duyulan önlemler alınacaktır. Proseste, bentonit haricinde başka kimyasal maddesi ve kimyasal kullanılmaması ve sondaj işlemi sırasında varsa tatlı su temini sağlanan akifer kısmın, çimento ile tecrit edilerek geçilecektir.
   - ✓ Söz konusu alanda çalışan kişilerden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (lağım/tuvalet) ve işlemlerden kaynaklanacak atık sularla ilgili 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak veriveya bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanacaktır.
   - ✓ Arıtılmış veya daha atık suların, İdaremizce inşa edilerek işletmeye açılmış sulama, drenaj tahliye kanalları ve ıslah edilmiş veya doğal dere yataklarına deşarj gerektiği durumda, DSİ tarafından değerlendirilmek üzere, ayrıca müracaatta bulunulacaktır. Gerekli izinler alınabildiği takdirde yapılacak tesislerin işletmelerin ya da yerleşimlerin atık sularının yerüstü ve yeraltı sularını kirletmesi önlenecektir.
   - ✓ Söz konusu alanda tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu vb. gibi yapıların korunması için gerekli tedbirler faaliyet sahibince alınacaktır. Planlama alanı içerisinde ve civarındaki kaynağına rastlanılması durumunda DSİ ile irtibata geçilecek, su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir tahribat yapılmayacak, bu alanlarda faaliyet yapılmayacaktır.
6. UEDAŞ 'in 04.10.2023 tarih ve 23170 sayılı kurum görüşünde belirtilen;
   Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetleri Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (b) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilecektir. Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik müddelerine göre hareket edilecek, işletmesi UEDAŞ 'a ait mevcut tesisler korunacak, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyeti sağlanacak ve temin açısından gayrimenkul üzerindeki direk yerlerinin ve iletişk hatlarının korunacaktır.
7. Planlama Alanı içinde İleride Yapılacak Uygulamalarda Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanması Durumunda 2863 Sayılı Yasanın 4.Maddesi hükümleri doğrultusunda Çalışmalar Durdurularak En Yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne Haber Verilecektir.
8. 10.08.2005 Tarih 25902 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "İş Yeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.
9. 19.12.2007 Tarih Ve 26735 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren 7126 Sayılı Sivil Savunma Kanunun Ek 9.Maddesine Göre "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.
10. Planlama Alanına İlişkin Olarak 17.05.2024 Tarihinde Çanakkale Valiliği Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tarafından Onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda" Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtmlacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, stabilite, kaya düşmesi vb.) detaylı olarak irdelenmeli, yapı yükleri mühendislik sorunlarının giderildiği seviyelere ve lokasyonlara yapılmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sitemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri kaya birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- -İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- **Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.**

Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Bu alanlarda;

İlyasbaşı formasyonuna ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrolüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtmlacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, stabilite, kaya düşmesi vb.) detaylı olarak irdelenmeli, yapı yükleri mühendislik sorunlarının giderildiği seviyelere ve lokasyonlara yapılmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sitemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri kaya birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- -İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- **Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.**

11. "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu" Ve İlgi Yönetmelikleri Aynen Geçerlidir. Planlama Alanı İçindeki Özel Mülkiyete Ait Taşınmazların Kamulaştırma İşlemleri Tamamlanmadan Uygulamaya Geçilemez.
12. "2872 Sayılı Çevre Kanunu" İle Bu Kanuna Dayalı Olarak Çıkartılan Tüm Yönetmeliklerin İlgili Hükümlerine Uyulması Zorunludur.
13. "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" Gereğince, Santral Alanı ve Çevresindeki Tarımsal Faaliyetlere Zarar Verilmemesi İçin Gerekli Her Türlü Tedbir Alınacaktır.
14. "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.
15. "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" Ve "Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine" Uyulması Zorunludur.
16. "Sığınak Yönetmeliği" Ve "Otopark Yönetmeliği" Hükümlerine Uyulması Zorunludur.
17. Her Türlü Yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" Ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" Hükümlerine Uyulması Zorunludur. Yapılacak Yapı/Binalar Ait Laboratuvar Deneylerine Dayalı Sondajlı Zemin Etüdü Uygun Görülmeden Proje Onayı Yapılmaz.
18. "Enerji Nakil Hatları ile İlgili Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.
19. "4857 Sayılı İş Kanunu" Ve "6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu" İle Bu Kanuna İstinaden Çıkarılan Tüzük ve Yönetmelikler ile İlgili Diğer Mevzuat Hükümlerine Uyulması Zorunludur.
20. "Atık Yönetimi Yönetmeliği" Hükümlerine Uyulacaktır.
21. "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olamayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.
22. Planlanan Faaliyetlerde Değişiklik Olması veya Yeni Faaliyetlerin İlave Edilmesi Durumunda ÇED Yönetmeliği Çerçevesinde Çanakkale Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün Görüşü Alınacaktır.
23. Planlama Alanı dahilinde Teknik Altyapı (Su, Elektrik, Kanalizasyon vb.) Tesisleri İlgili Kurumca Aranan Teknik Standard ve Şartlara Uygun Olarak Faaliyet Sahibince Yapılacak Valiliğin Herhangi bir Yükümlülüğü Olamayacaktır.
24. Çevre Köylere Götürülen Altyapı Hizmetlerine (Yollar, İçme Su İsale Hatları, Kanallar Vb.) Hiçbir Şekilde Zarar Verilmeyecek Olup, Zarar Verilmesi Durumunda Gerekli Bakım ve Onarımlar Yatırımcı Firma Tarafından Gerçekleştirilecektir.
25. Otopark İhtiyacı ile İşletmeye Ait Araç ve Ekipman Parkı, Planlama Alanı İçerisinden Karşılanacaktır.
26. İş Makineleri ve Araçların Bakımı ve Onarımı Sırasında Ortaya Çıkabilecek Atıklar Sahadan Uzaklaştırılacaktır.
27. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün 26950 sayılı yazı ekinde belirtilen hususlara aynen uyulacaktır. Buna Göre;

a) İlgi Genelge (Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge) hükümlerine uyulması,

b) Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve İlgi Yönetmelik (Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik) kapsamında da CNS sistemlerine etkisi açısından CNS/ATM hizmet sağlayıcısından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması,

c) Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması,

28. Yatırımların Herhangi Bir Nedenle Gerçekleşmeyecek Olması Durumunda Yatırımcı Firma Tarafından Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğüne Bilgi Verilecektir.
29. Çanakkale İl Özel İdaresi 29.07.2024 tarihli protokol ve taahhütname hükümlerine uyulacaktır.
30. Yangın esnasında acil durumlarda kullanılmak üzere su deposu yapılacaktır.
31. İmar uygulaması esnasında EPDK'dan görüş sorulacaktır.

ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0 EPOĞUNDA MÜTEAHHİT UĞURTAN MÜHENDİSLİK İNŞ.SAN.VE SAN.TİC.LTD.ŞTİ TARAFINDAN YAPILAN 8 ADET HALİHAZIR HARİTA ONANDI.

../../2018

SEVİL YÜKSEL
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANI
Mühendis

ÇANAKKALE İLİ AYVACIK İLÇESİ SAPANCA KÖYÜNE AİT ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE MÜT. MURAT DEMİRYAY TARAFINDAN YAPILAN 17 ADET 1:1000 LİK HALİ HAZIR HARİTALAR 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 7/A MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ VE ONANDI

ONAY
../../202..

Sevil YÜKSEL
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı
Mühendis

4 388 700 — 4 388 600 — 4 388 500 — 4 388 400 — 4 388 300 — 4 388 200 — 4 388 100

451 708.43 — 451 704.09

4388200 — 451800 — 4388200 — 452200

I16-c-14-b-4-c — I16-c-14-b-3-c

ÖA-2.1 — YED — E=1.00 — Yençok=133.50 — ÖA-5.1 — YED — 10 — YOL — Pınarlık

4 388 043.59 — 451 800 — 451 900 — 452 000 — 452 100 — 452 200 — 4 388 040.25 — 452 240.71

I16-c-14-c-2-a

1/1000

Bu pafta; yersel yöntemle, koordinatları ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, ITRF 96 datumu, GRS80 elipsoidi Universal Transvers Mercator (UTM) projeksiyonunda (izdüşümünde)düzenlenmiştir.
Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.

KONTROL MÜH : Fehmi BABAYİĞİT
../../2023

HAZIRLAYAN : Murat DEMİRYAY
HARİTA MÜHENDİSİ