

TUTANAKTIR

Çanakkale Belediye Meclisinin 03.11.2022 tarihli oturumunda onaylanan ve aşağıda listesi bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askı panosunda, değişikliğe konu alanda ve www.canakkale.bel.tr internet adresinde 11.11.2022 tarihinde askıya çıkarılmıştır.

1. Çanakkale Belediye Meclisinin 03.11.2022 tarih ve 2022/116 sayılı kararı ile kabul edilen, İmar Plan Notları ve Uygulama Hükümleri Revizyonuna ilişkin UİP-17425389 PİN numaralı teklif.

Esra ERSAK
Sistem Yöneticisi

Gizem BORAN
Şehir Plancısı

M. Kemal ALBAYRAK
İmar ve Şehircilik Müdürü

1. Çanakkale Belediye Meclisinin 03.11.2022 tarih ve 2022/116 sayılı kararı ile kabul edilen, İmar Plan Notları ve Uygulama Hükümleri Revizyonuna ilişkin UİP-17425389 PİN numaralı teklif.

I. KISIM

Çanakkale Şehirci ve Mücavir Alanlar İmar Planı Plan Nottarı
05.10.2017 tarih 160 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.
Çanakkale Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

25. Peyzaj Projeleri:

- Parsel alanı 1000 m² den fazla olan parsellerde ruhsat aşamasında peyzaj mimarı tarafından hazırlanan peyzaj projeleri ruhsat ekinde belediyeye sunulacaktır.

26. Kademelendirme:

26.1. Zemin kat taban seviyeleri, binaların kot aldığı cephesinde (±0.00) kotunun altına düşemez ve (+1.20) kotunun üzerine çıkamaz. Her koşulda azami bina yüksekliği aşılmamak kaydı ile, binaların yol cephesinde kalmayan kısımlarında ve iki yoldan cephe alan binalarda komşu parsellerdeki yapılaşma ile uyum sağlayacak şekilde kot belirlemeye idare yetkilidir.

26.2. Arazi eğiminden faydalanmak amacı ile veya mimari nedenlerle, binalar blokunun, bir binanın veya bağımsız bir dairenin; belirlenen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tespit olunan asgari kat yüksekliklerine veya Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile, çeşitli katlarda ve/veya farklı taban ve/veya tavan seviyelerinde düzenlenmesi mümkündür. Ayrıca, yukarıdaki hükümlere uygun olmak kaydı ile, zemin katların binanın kot aldığı yol cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri veya bağımsız bölümleri ile yol cephesinde yer alan piyeslerinin yol cephesinde kalmayan ve piyes derinliğinin yarısını aşmayan bir kısım alanları, zemin kat kotundan farklı kotta düzenlenebilir.

27. Teknik Altyapı Alanları:

- Elektrik-gaz-enerji vb. Dağıtım elemanları ile trafo, basınç düşürme istasyonu gibi donatı binalarına imar planları üzerinde mevcut bulunanlar haricinde, belediye meclisince onay verilmeden ilave yapılamaz. Donatı ve diğer ekipmanlara; kent estetiğini bozmayacak şekilde ve can-mal güvenliği açısından önlemleri alınmak suretiyle imar planlarına işlenmeden izin verilmez.
- Tek bağımsız bölümden oluşan binalarda Eğimden dolayı açıkta kalan bodrum katlarında enerji odası, su deposu ve kazan dairesi alanı, toplam arsal alanının %25'sini geçemez.

M. KEMAL ALBAYRAK
Şehir Plancısı
Dip. No: 37142 YÜ
Oda Sicil No: 2639

Trafolar;

- Uygulama sınırı (B) ve (C) içerisinde; konut ve (T1) ticaret alanlarında ruhsat başvurularında elektrik dağıtım şirketinden trafo yeri gerekip gerekmediği ile ilgili görüş yazısı aranacaktır. Görüş yazısına istinaden ihtiyaç olan durumlarda parsellerin ruhsat eki projesindeki vaziyet planında trafo yeri ayrılmadan ruhsat düzenlenemez. **(03.11.2022/ 116 BMK ile plan notu ilave edilmiştir.)**

28. Konutlarda bulunması zorunlu piyesler ve en az ölçüleri:

- 1 oda, 1 yatak odası , 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri, 1 wc piyesi bulunacaktır. 3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile wc bir arada olabilir.

Bu piyesler aşağıdaki tabloda belirtilen ölçülerden daha küçük yapılamaz.

II. KISIM

Çanakkale Şehirci ve Mücavir Alanlar İmar Planı Plan Notları
05.10.2017 tarih 160 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.
Çanakkale Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

- Bu alanlarda geçişi engelleyecek herhangi yükselti, parapet, sabit cam, çiçeklik vs. kullanılamaz. ruhsat eki projesinde belirtilen otopark alanları, yan bahçe geçişleri, bina girişleri, otopark iniş rampaları kapatılamaz. Engelli erişimine yönelik hususlara riayet edilmek zorundadır.

39. Gelişen teknoloji ile beraber yapım tekniğinin farklı olduğu (ön üretimli, prefabrik, hafif çelik vb.) yapılarda, bu yapıların gerekliliği olan yapı malzemeleri (toprak kiremit dokusuna ve rengine uygun) uygulanabilir. **(01.04.2021/53 BMK)**

40. Müktesep haklarının korunması amacıyla: yapıldığı tarih itibarıyla geçerli olan imar planı ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak inşaat ruhsatı almış ve inşaatı tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi bulunan mevcut yapıların bulunduğu parsellerde; her ne sebeple olursa olsun ruhsat eki proje ölçüleri ile yerinde mevcut bina ölçülerinde uyumsuzluk olması durumunda: 6306 sayılı yasa kapsamında 'riskli yapı' raporu alarak idareye ibraz edilmesi ve ilgili mahkemeye başvurarak durum tespiti yaptırılması durumunda; kendi parsel sınırları içinde kalmak kaydıyla kayıt altına alınan durum tespitindeki ölçüler, yaklaşma mesafeleri, kat adedi ve diğer hususlar esas alınarak imar durum belgesi hazırlanır. Yapı ruhsatı kayıt altına alınmış mevcut fiili duruma uygun olarak verilir. Yapı kayıt belgesi almış veya mühürleme işlemi uygulanmış binalar hakkında bu maddeye istinaden işlem yapılamaz. **(03.02.2022/37 BMK- Çanakkale 2. İdare mahkemesinin 09.06.2022 tarih ve E:2022/328 sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.)**

41. Uygulama sınırı (B) ve (C) içerisinde belirlenen alanlardaki yapıların tamamında ve diğer uygulama alanlarında ise 2 blok ve daha fazla yapı bulunan sitelerde site temiz su ana giriş hattına mekanik su sayacı konulması zorunludur. Bu tarihten önceki ruhsatlandırılmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda da bu hüküm maddesi uygulanacaktır. **(03.11.2022/ 116 BMK ile plan notu ilave edilmiştir.)**

M. KENTAN ALBAYRAK
Şehircilik Uzmanı
Dip. No: 87142 YÜ
Odc. Sg. No: 2039

III. KISIM

Çanakkale Şehirçi ve Mucavir Alanlar İmar Planı Plan Notları
05.10.2017 tarih 160 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.
Çanakkale Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

24. Yağmur Suyu Depoları:

- İçerisinde yapı taban alanından sonra kalan bahçe alanı 2000 m² ve daha fazla olan parsellerde, bahçe sulaması ve benzer diğer faaliyetlerde kullanılmak için yağmur suyunu toplamak üzere; taşma ağzı yağmur kanalına bağlantılı olmak veya kanal imal edilene kadar kaldırım altından bağlantı bırakmak, gerekiyorsa tahliye amacıyla dalgıç pompa konulmak şartıyla, yağmur suyu deposu yapılması zorunludur. Depo tesisatı projelerde gösterilerek binada, bodrumda yada arka ve yan bahçe mesafelerine uygun olarak zemin altında yapılabilir. Gerekli arıtma sisteminin yapılması durumunda yağmur suyunun bina içinde de kullanılması mümkündür.
- Yapının taban alanı dışında kalan bahçe alanı; (Bahçe alanı hesaplanırken bina oturumu hariç geriye kalan tüm alan hesaplara dahil edilir.)
 - 2001-2500m² ise 50 m³
 - 2501-3000m² ise 60 m³
 - 3001m² ve üzeri için ise en az 100 m³ lük su deposu yapılacaktır.

Planlı alanlar imar yönetmeliğindeki değişiklikten dolayı plan notları 24. madde değiştirilerek;

- 2000 m²'den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur. Toplanan yağmur suyunun bina tuvalet sifonlarının ihtiyacından fazla olan kısmı, tesisat projesinde gösterilmek suretiyle bahçe veya diğer ortak alanlarda kullanılabilir. Yağmur suyu toplama tankı, bina bünyesinde veya çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydı ile ön, yan ve arka bahçelerde ya da bahçe zemini altında konumlandırılabilir. Taşma ağzı yağmur kanalına bağlantılı olmalı veya kanal imal edilene kadar kaldırım altından bağlantı bırakmalı, gerekiyorsa tahliye amacıyla dalgıç pompa konulmalıdır. Tahliye hattı atık su şebekesine bağlanamaz. Gri su sistemi de bulunan binalarda toplanan yağmur sularının bu sisteme verilmesinin mümkün olması halinde yağmur suyu için ayrıca bir toplama tankı yapılma zorunluluğu aranmaz.
- parsel alanı;
 - 2000-3000 m² ise 50 m³
 - 3001-4000 m² ise 75 m³
 - 4001 ve üzeri için ise en az 100 m³ lük su deposu yapılacaktır.
- Gerekmesi halinde yönetim kararıyla ayrıca arıtma ve filtrasyon ünitesi takılabilir.'

(03.11.2022/ 116 BMK ile plan notu değiştirilerek ilave edilmiştir.)

M. EYAL ALBAYRAK
Şehir Plancısı
Dij. No. 37142 YÜ
Oda No. 2639