

## PLAN HÜKÜMLERİ

### 1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Bu plan; plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
- 1.2. Planlama alanında yer alacak bütün yapılarda fen, sanat ve sağlık kurallarına ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.
- 1.3. Konut ve ticaret alanları ile açık ve kapalı tüm kamu kullanımına ayrılan alanlarda (eğitim, sağlık, sosyal, park, yol vb.) proje ve uygulama aşamasında yasal mevzuat ve standartlar doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 1.4. 22.02.2021 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan "Çanakkale İli Çan İlçesi Merkez 1280.53 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu" nun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
- 1.5. Planlama alanı bütününde her türlü yapılaşma (kamu, özel vb.) için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ve zemin etüt raporları yapılmadan ve ilgili kurum tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 1.6. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan katlarda toplam emsal alanına dahil olmak üzere sadece birinci bodrum katlar iskân edilebilir. Diğer bodrum katlar ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, depo otopark vb.) olarak kullanılacaktır. Emsale dâhil olmayan alanlar ve binalarda kot verilmesine ait esaslar konusunda mer'i yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 1.7. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 4. maddesi gereği inşai ve fiziki uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak ivedilikle en yakın mülki idare amirliğine veya müzesine veya İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir
- 1.8. Planlama alanında tüm iletim hatları (elektrik, telefon vb.) yer altından geçirilecek olup, hiçbir koşulda iletim hatlarının havai hat olarak geçirilmesine müsaade edilmeyecektir. Planlama alanı içerisinde yer alacak yer altı kablo şebekelerinin güzergâh belirleme ve uygulaması ilgili mevzuat ve kurum görüşü doğrultusunda yapılacaktır.
- 1.9. Planlama alanında bulunan her türlü fonksiyonda kamu yararı için; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda minimum parsel şartı aranmaksızın belirlenecek olan trafo, telekom yapıları, santral binaları, vb. kullanılmak üzere ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.
- 1.10. Planlama alanında gerekmesi durumunda imar adasının yola cepheli bölümlerinde ilgili kurum görüşü alınarak teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanları ayrılabilir. İmar adalarının yola cephesi olmayan bölümlerinde ise teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarının mülkiyeti kat mülkiyetine göre belirlenebilir
- 1.11. Arazi, kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Yapıların subasman kotları vaziyet planında belirlenir. Yapılara, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlardan giriş yapılabilir. Yapılar genellikle tabii zeminden kot alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilir gibi adalarda tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlandırılmasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir.
- 1.12. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde TEİAŞ görüşü alınacaktır.

**1.13.** Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerine göre uygulama yapılmasını teminen ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmadan uygulama yapılmayacaktır.

**1.14.** Sosyal altyapı alanlarında ilgili mevzuata göre gerekli otopark ihtiyacı söz konusu kullanımların kendi parsellerinde karşılanacaktır.

**1.15.** 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15.16. ya da 18. Maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemeleri tek etap olarak yapılabileceği gibi etaplar halinde de yapılabilir.

**1.16.** İmar uygulamasında karşılaşılan sorunların çözülebilmesi için T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı re'sen parsel büyüklüklerini değiştirebilir.

**1.17.** 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre yapılacak uygulama sonrasında D.O.P. (Düzenleme Ortaklık Payı) alanlarında kalacak yapılar, maliklerince bila bedel yıkılmadan dağıtım sonrası oluşan yeni imar parselleri için ruhsat düzenlenemez. Yeni imar parseline ilişkin imar durumu belgelerinde bu husus ayrıca belirtilir.

**1.18.** İmar uygulamalarında mevcut yapılaşma ve kadastral yapıya uyulması zorunluluğu durumunda veya uygulama imar planı ile mülkiyet hatları arasında uyumsuzluk bulunması durumunda yol aksını değiştirmemek ve yol genişliğini daraltmamak koşulu ile 1 (bir) metreye kadar değişiklik ve düzenleme yapmaya ilgili idaresi yetkilidir.

**1.19.** Açıklanmayan hususlarda 3194 ve 775 sayılı Kanunlar ile ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir

## **2. ÖZEL HÜKÜMLER**

### **2.1. KONUT ALANLARI**

#### **2.1.1. Gelişme Konut Alanı**

##### **2.1.1.1. K1 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı.**

- Emsal=0.35 ve Yükseklik YENÇOK=2 Kat ve "ayrık nizam" olarak uygulama yapılacaktır.
- Bu alanlarda inşa edilecek konut bağımsız bölümlerin brüt kullanım alanı 150 m<sup>2</sup>'yi geçemez.
- Parsel bütününde birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.
- Parsel içerisinde ilgili yönetmeliklere uymak ve toplamda 10 m<sup>2</sup>'yi geçmemek şartıyla müştemilat yapılabilir.
- Bu alanlarda konut dışı ticaret vb. birimler yer alamaz.

### **2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

#### **2.2.1. Ticaret Alanı**

- Gününbirlik ihtiyaçların yanı sıra haftalık ihtiyaçlara cevap verecek nitelikte bakkal, market, kahvehane, manav, kasap, eczane, terzi, tuhafiyeye, berber, kuaför, yöresel ürün satış birimleri vb. mahalle kültürünü yansıtan küçük esnaf türlerine yönelik farklı büyüklükte dükkanları içeren mahalle çarşısı birimleri yer alacaktır.
- Bu alanlarda konut kullanımının yanı sıra parlayıcı, patlayıcı özelliği olan ve gürültü, hava vb. çevre kirliliğine neden olan ticari kullanımlar yer alamaz.
- Bu alanlarda E=0.50, YENÇOK=2 Kat olarak uygulama yapılacaktır.

### **2.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

#### **2.3.1. Eğitim Tesisleri Alanı**

##### **2.3.1.1. Anaokulu Alanı**

- Emsal= 1.05 ve YENÇOK=3 Kat olacak şekilde ilgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

### **2.3.2. Sağlık Tesisleri Alanı**

#### **2.3.2.1. Aile Sağlığı Merkezi**

- Emsal= 1.05 ve YENÇOK=3 Kat olacak şekilde ilgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

### **2.3.3. İbadet Alanları**

#### **2.3.3.1. Cami**

- Caminin yanı sıra dini tesis fonksiyonunu tamamlayıcı nitelikte ve dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla lojman, kütüphane, kuran kursu, taziye evi, aşevi gibi birimler, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müstemilatlar barındıran ile açık veya zemin altında kapalı otopark yer alabilir.
- Kat yükseklikleri, binalar arası mesafe, çekme mesafeleri vb. yapılaşmaya ilişkin koşullar Diyanet İşleri Başkanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda ilgili kurum tarafından onaylanacak projede belirlenerek uygulama yapılacaktır.

### **2.3.4. Açık ve Yeşil Alanlar**

#### **2.3.4.1. Park**

- Planlama alanında yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlar olup; açık havuz/süs havuzu, oyun alanı, genel tuvalet, pergola ve kameriye yapılabilir.
- Bu alanlarda yer altı otoparkı yapılabilir.
- Planlama alanındaki park alanları afet sonrası 1.kademe toplanma alanları olarak belirlenmiştir. Belediyenin yönlendirici levhaları ile bu alanlarda insanların afet sonrası toplanması sağlanacaktır.

## **2.4. TEKNİK ALTYAPI**

### **2.4.1. Ulaşım**

#### **2.4.1.1. Karayolları**

##### **Taşıt Yolu (20, 15 ve 10 m)**

- "Taşıt Yolu" olarak gösterilen yollara yönelik uygulamada 20,15 ve 10 metre yol genişliği esas alınacaktır.

##### **Yaya Yolu ve Bölgesi**

- Planda, 7 metre olarak planlanmış olan bu yollar, alt bölge içerisinde ve alt bölgelerin kent merkezine erişimini ile planda belirlenmiş donatı alanlarına erişimin sağlandığı yollardır.
- Yaya yolu ve yaya bölgesinde yaşlılar, engelliler, pusetli anneler gibi dezavantajlı kesimler dâhil tüm yaya profili için yürüme konforu sağlayacak döşeme malzemeleri kullanılacak ve güvenlik için yeterli düzeyde aydınlatma sağlanacaktır.

#### **2.4.2. Trafo Alanı**

- Ana ve dağıtım trafoları ile şalt sahası (elektrik üretim, iletim ve dağıtımının yapıldığı tesisler) yapılabilecektir.
- İlgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

#### **2.4.3. Teknik Altyapı Alanı**

- Teknik altyapı alanında E=0.50 ve YENÇOK=2 Kat olarak uygulama yapılacak olup, imar yönetmeliğinde belirtilen tesisler yer alabilir.

