



ÇANAKKALE İli, AYVACIK İLÇESİ,  
KÜÇÜKKUYU BELDESİ, YALIPINARI MEVKİİ

50 L İd PAFTA,

154 ADA 16-17-18-19-20-21-22-23-24 PARSELLERE AİT

TADİLAT İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Ö:1/1000

29/05/2014

**PLANLAMA ALANININ BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU:**

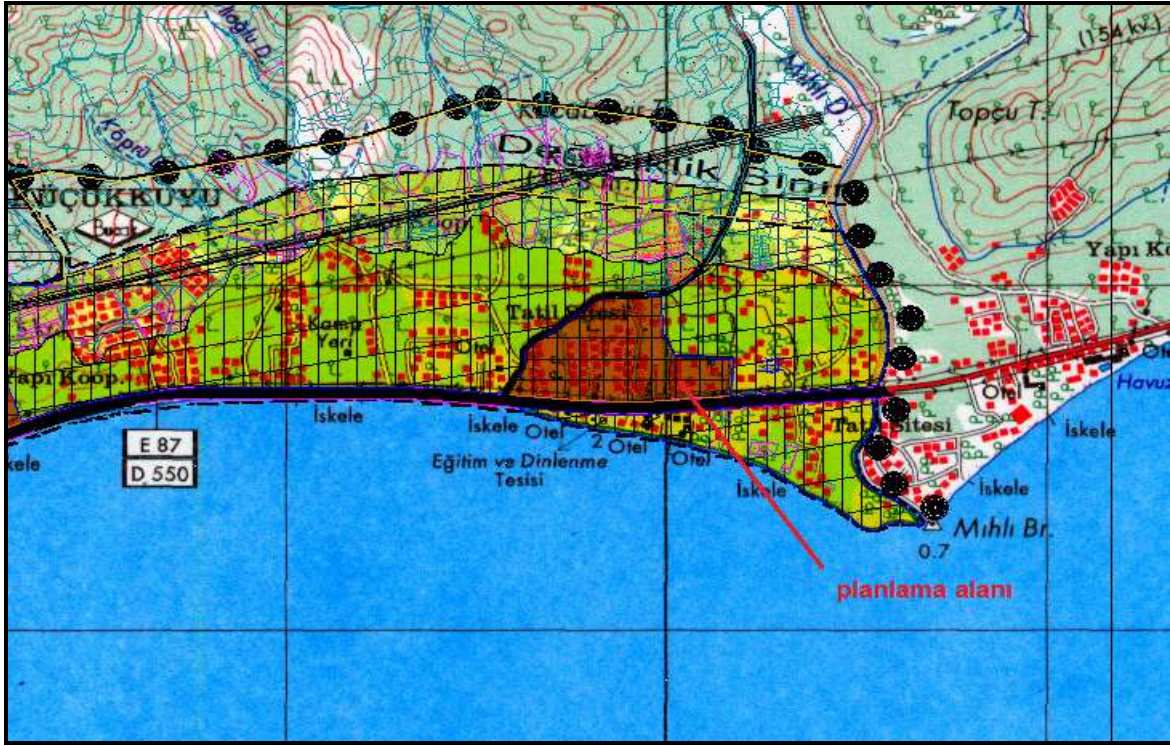
Tadilat İmar Planı yapılan alan ,Küçükkuyu,Beybağlar Mevkii , 50L-Id imar paftasında 154 ada 16-17-18-19-20-21-22-23-24 parsellere ait yaklaşık 3 379,08 m2 lik alanı kapsamaktadır.



**Şekil 1:Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü**

**PLANLAMA ALANINA AİT ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN KARARLARI**

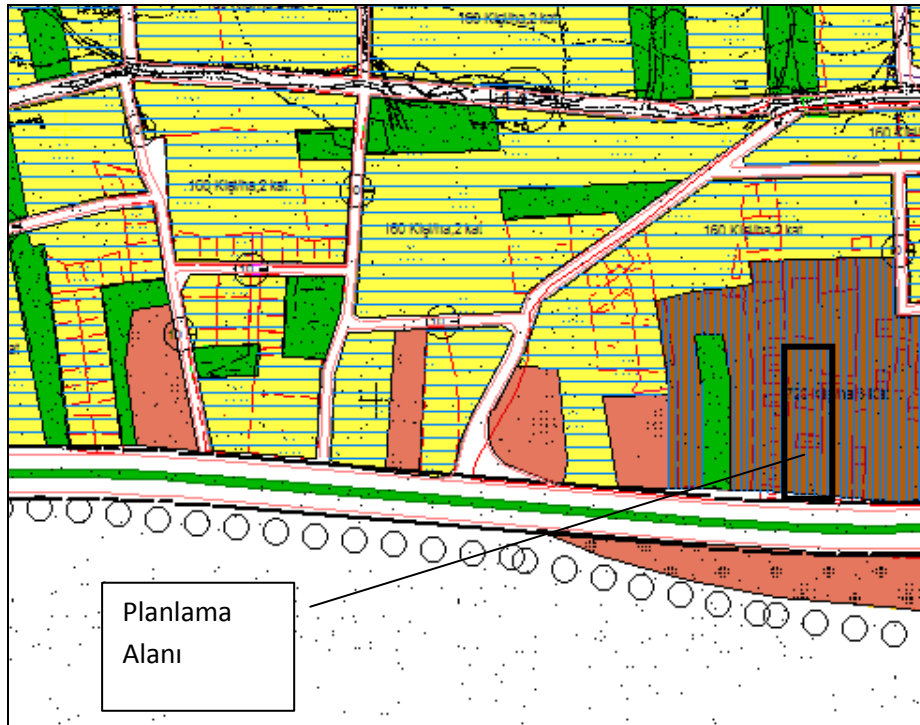
Tadilat imar planı yapılan alan Çanakkale İl Genel Meclisinin 08/09/2006 tarih 2006/71 sayılı kararıyla onanan 1/25000 ölçekli Güney Çanakkale Kıyı Kesimi Çevre Düzeni Planı Küçükkuyu Revizyonu içerisinde Meskun Sık yoğunluklu Konut Alanı içerisinde kalmaktadır.



Şekil 2:Çevre Düzeni İmar Planı

Onanlı 1/25000 ölçekli Güney Çanakkale Kıyı Kesimi Çevre Düzeni Planı Küçükkuşu Revizyonu plan notlarının 5.1.1.3 maddesinde meskun sık yoğunluklu konut alanları için yapılanma şartı Hmax:9,50 mt-3 kat olacağı belirtilmiştir.

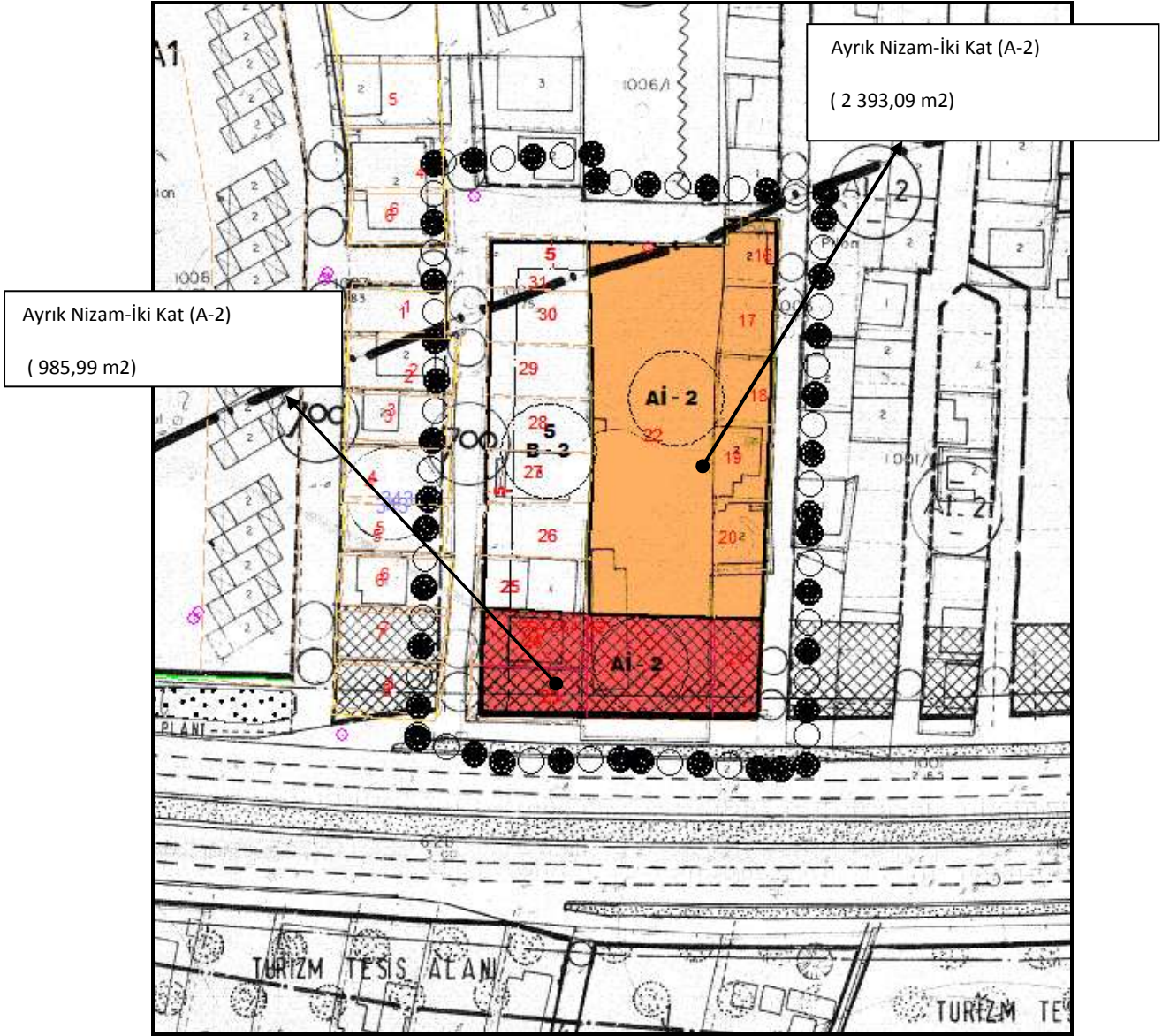
Küçükkuşu Belediyesinin 21/10/2008 tarih 73 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde ise onanlı Çevre Düzeni Planına paralel olarak taşınmazlar Meskun Konut alanı olarak görülmektedir.



Şekil 3:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

## 1/1000 Ölçekli Tadilat İmar Planı Açıklama Raporu

Planlama alanı 1/1000 ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı içerisinde ise 985,99 m<sup>2</sup> si Ayrık İkiz Nizam-İki Kat (Aİ-2) TAKS:0,40 yoğunluklu alt katlar ticaret üst katlar konut alanı, 2 393,09 m<sup>2</sup> si ise Ayrık İkiz Nizam-İki Kat (Aİ-2) TAKS:0,40 inşaat yoğunluklu konut alanı olarak görülmektedir.



Şekil 4: Mevcut Uygulama İmar Planı

Taşınmazların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisindeki durumunun üst ölçekli imar planları, ada içindeki 3 katlı yapılaşmalar ve ada orta çizgisi dikkate alınarak;

planlama alanının 985,99 m<sup>2</sup> sini oluşturan 154 ada 21-23-24 ve 22 parselin bir bölümünün Ayrık İkiz Nizam- İki Kat TAKS:0,40 alt katlar ticaret üst katlar konut olarak görülen imar durumunun Bitişik Nizam-3 Kat yoğunluklu alt katlar ticaret üst katlar konut alanı ;

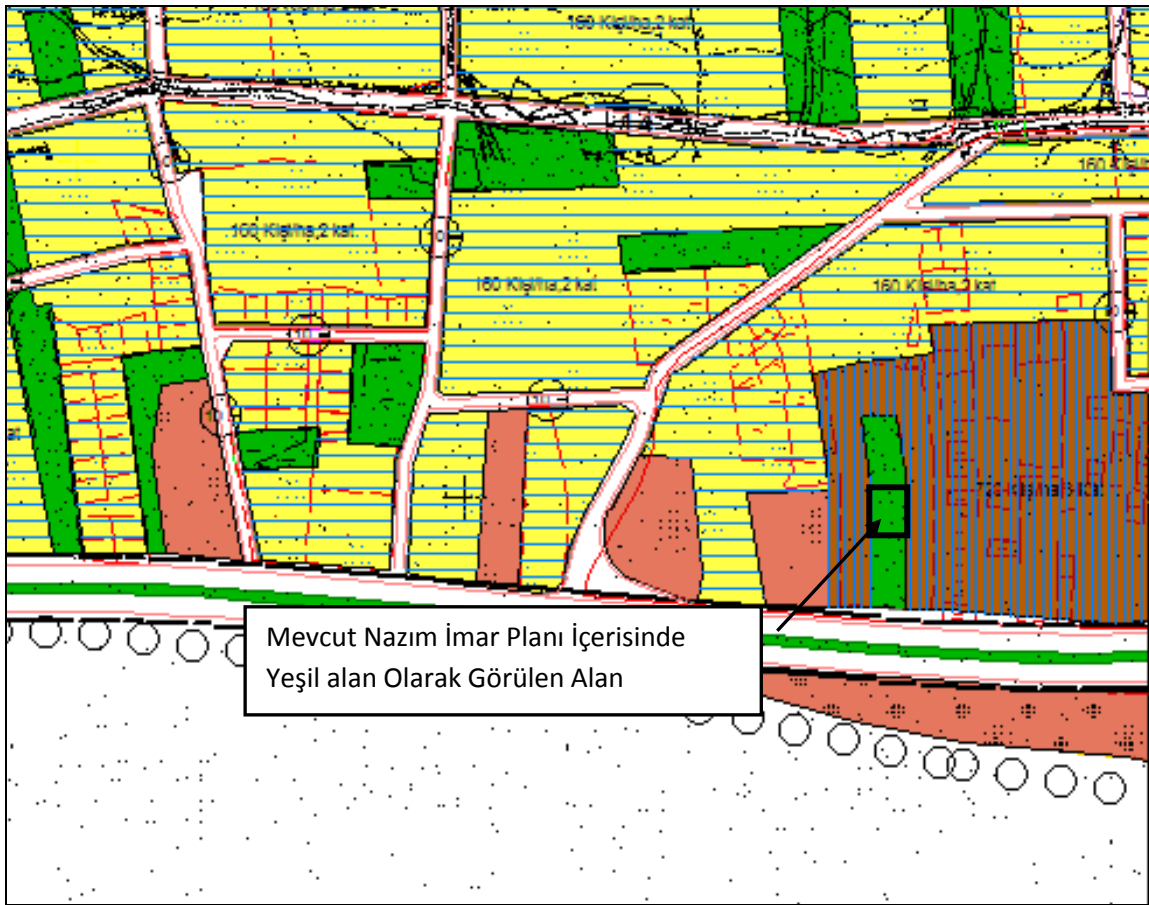
planlama alanının 2 393,09 m<sup>2</sup> sini oluşturan 154 ada 16-17-18-19-20 ve 22 parselin ada orta çizgisine göre geriye kalan kısmının Ayrık İkiz Nizam-İki Kat TAKS:0,40 konut alanı olan imar durumunun ,Ayrık İkiz Nizam-Üç Kat TAKS:0,40 konut alanı olarak tadil edilebilmesi için 1/1000 ölçekli Tadilat İmar Planı Hazırlanması çalışmasına gidilmiştir.

## PLANLAMA KARARLARI

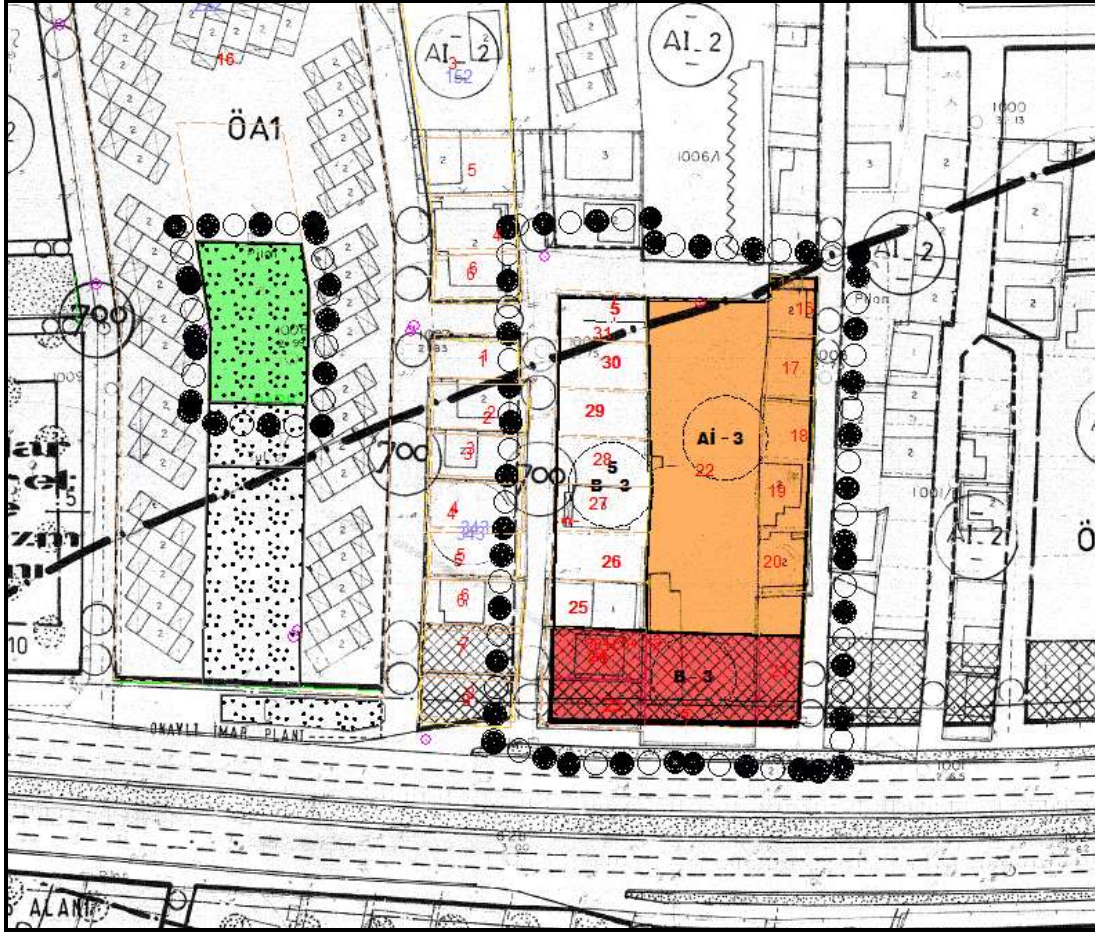
1/1000 ölçekli Tadilat İmar Planında; 154 ada 23-24-21 ve 22 parselin bir bölümünün Ayrık İkiz Nizam- İki Kat TAKS:0,40 alt katlar ticaret üst katlar konut olarak görülen imar durumu Bitişik Nizam-3 Kat yoğunluklu alt katlar ticaret üst katlar konut alanı ; 154 ada 16-17-18-19-20 ve 22 parselin ada orta çizgisine göre geriye kalan kısmının Ayrık İkiz Nizam-İki Kat TAKS:0,40 konut alanı olan imar durumun Ayrık İkiz Nizam-Üç Kat TAKS:0,40 konut alanı olarak tadil edilmiştir.

Tadilat İmar Planında yapılan değişiklikten dolayı 72 kişilik bir ek nüfus artışı olmaktadır.

Ek nüfusun ihtiyaç duyduğu yeşil alan miktarı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde yeşil alan olan, 1/1000 ölçekli mevcut Uygulama İmar Planı içerisinde ise 0,40 inşaat yoğunluklu konut alanı olarak görülen 724 m<sup>2</sup> lik alanın Üst ölçekli plan kararlarına göre konut alanından yeşil alan olarak tadil edilmesiyle oluşan ek yeşil alan içerisinde karşılanacaktır.Otopark alanları parsel alanı içinde çözülerek mimari vaziyet planında gösterilecektir.



Şekil 5:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 6:Uygulama İmar Planı Örneği

( Nüfus artışı hesabında kişi başına düşen inşaat alanı 25 m<sup>2</sup> , artan her kişi için bırakılacak yeşil alan miktarı 10 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.)

#### MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI İÇİNDEKİ ALAN DAĞILIMI

TOPLAM PLAN YAPILAN ALAN : 3 379,08 m<sup>2</sup>

Ai-2 Yoğunluklu Ticaret+ Konut Alanı (0,40-0,80) : 985,99 m<sup>2</sup>

İnşaat alanı : 985,99 m<sup>2</sup> x 0,80 : 788,79 m<sup>2</sup>

Ai-2 Yoğunluklu Konut Alanı (0,40-0,80) :2 393,09 m<sup>2</sup>

İnşaat alanı :2 393,09 m<sup>2</sup> x 0,80 : 1 914,47 m<sup>2</sup>

**Mevcut Uygulama İmar Planındaki Toplam İnşaat Alanı: 1 914,47 m<sup>2</sup> + 985,99 m<sup>2</sup> : 2 900,46 m<sup>2</sup>**

**TADİLAT İMAR PLANINDAKİ ALAN DAĞILIMI**

TADİLAT PLANINDAKİ TOPLAM ALAN : 3 379,08 M2

B-3 Yoğunluklu Ticaret+ Konut Alanı : 985,99 m2

İnşaat alanı : 2 130,00 m2

Aİ-23 Yoğunluklu Konut Alanı (0,40-1,20) :2 393,09 m2

İnşaat alanı :2 393,09 m2 x 1,20 : 2 871,70 m2

**Tadilat İmar Planındaki İnşaat Alanı : 2 871,70 M2 + 2 130,00 M2 : 5 001,70 m2**

İNŞAAT ALANINDAKİ ARTIŞ : 5 001,70 m2 - 2 900,46 m2 : 2 101,24 m2

**NUFUS ARTIŞI: 2 101,24 M2/25 M2: 84,04 Kişi**

TADİLAT PLANI İÇERİSİNDE KONUT ALANINDAN YEŞİL ALANA DÖNÜŞTÜRÜLEN ALAN MİKTARI : 700 M2

720 M2 LİK ALANIN MEVCUT PLANDA KONUT ALANI İNŞAAT ALANI :720 M2 X 0,40 : 288 M2

**720 M2 LİK ALANIN MEVCUT İMAR PLANINDA HİZMET ETTİĞİ NÜFUS:288 M2/25 M2:11,56 Kişi**

**TADİLAT PLANI SONUCUNDAKİ TOPLAM NÜFUS ARTIŞI : 84 KİŞİ - 11,56 KİŞİ : 72,8 KİŞİ**

TADİLAT İMAR PLANI SONUCUNDA ORTAYA ÇIKAN NÜFUSUN İHTİYAÇ DUYDUĞU YEŞİL ALAN : 72 KİŞİ X 10 M2 : 720 M2

Yapılanmaya karşı diğer hususlar plan notlarında belirtilmiştir.

**SAYGILARIMLA**

## PLAN NOTLARI

1.YOL, YEŞİL ALAN, MEYDAN, OTOPARK GİBİ TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YERLER KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPI İZİNİ VERİLEMEZ.

2.EMSAL HESAPLARI NET PARSEL ALANI ÜZERİNDE YAPILACAKTIR.

3.RUHSAT ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.

4.2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN YÜRÜRLÜĞE GİREN İLGİLİ YÖNETMENLİKLER GEREĞİ ÇEVRE KALİTESİNİN KORUNMASI İÇİN İNŞAAT VE İŞLETME AŞAMASINDA ZARARLARIN EN AZA İNDİRİLMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

5.KONUTLARIN ATIK SULARININ YER ÜSTÜ VE YER ALTI SULARINI KİRLİTMEŞİ ÖNLENMELİDİR.ATIK SULARIN DEŞARJ EDİLMESİ KONUSUNDA 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANAN SU KİRLİLİĞİ YÖNETMENLİĞİNE UYULACAKTIR.

6.PLANLAMA ALANI İÇİNDE 5226 VE 3386 SAYILI YASALAR İLE DEĞİŞİK 2863 SAYILI YASANIN 4. MADDESİ KAPSAMINDA İLERİDE YAPILACAK HARFİYAT ÇALIŞMALARINDA HER HANGİBİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALAR DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE HABER VERİLECEKTİR.

7.ALANIN 1.DERECEDE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI NEDENİYLE YAPILACAK BİNA VE TESİSLERİN PROJELENDİRİLMESİ VE YAPIMINDA DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8.OTOPARK ALANLARI PARSEL ALANI İÇİNDE ÇÖZÜLECEK VE MİMARİ VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.

9.3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA EK SİĞİNAKLARLA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10.19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 7126 SAYILI SİVİL SAVUNMA KANUNUNUN EK 9.MADDESİNE GÖRE BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

11.PLANDA YER ALMAYAN HUSULARDA "PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

12.PLANLAMA ALANINI DA KAPSAYAN BÖLGE İÇİN HAZIRLANAN BAYINDIRLIK İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 25 EKİM 2002 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOFİZİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN KRİTERLERE AYNEN UYULACAKTIR.

13.KÜÇÜKKUYU BELEDİYESİNİN 21/10/2008 TARİH 73 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI AYNEN GEÇERLİDİR.