



ÇANAKKALE İli, AYVACIK İLÇESİ,
KÜÇÜKKUYU BELDESİ, BEYBAĞLAR MEVKİİ
50 K IVa PAFTA,
130 ADA 1,2,3,12,13,14,17,18,20,21 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 , 50K-IVa imar paftasında 130 ada 1,2,3,12,13,14,17,18,20,21 parsellere ait yaklaşık 4 246,99 m2 lik alanı kapsamaktadır.

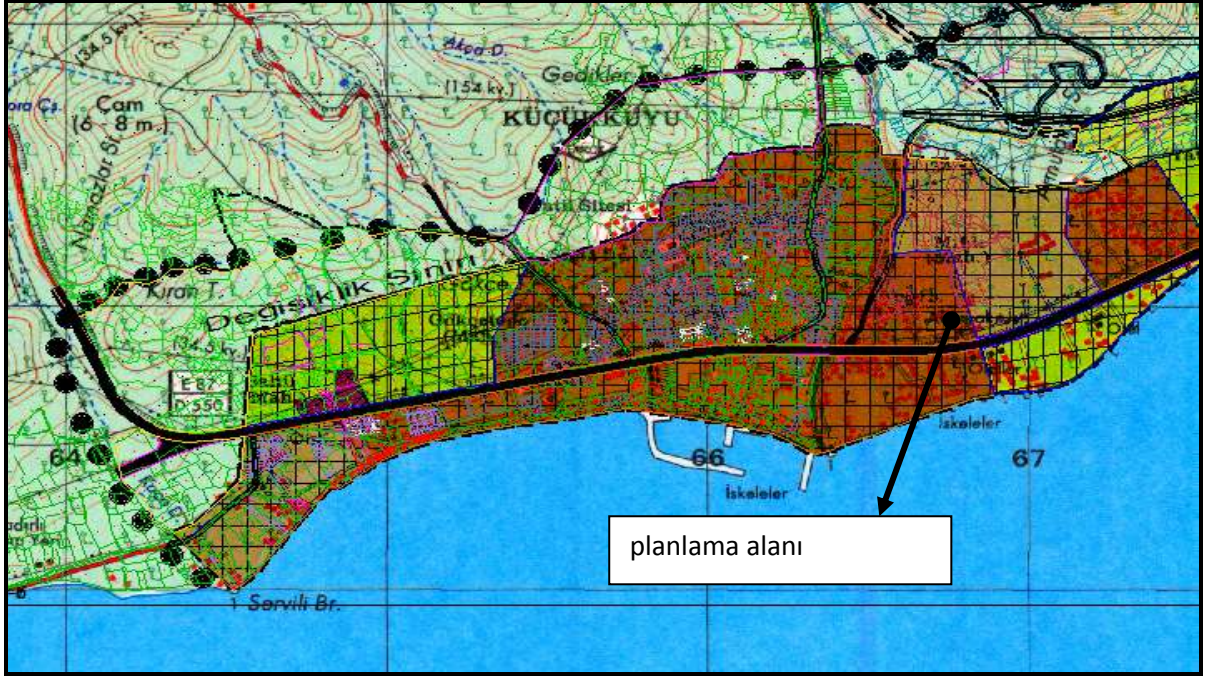


Şekil 1:Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

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.

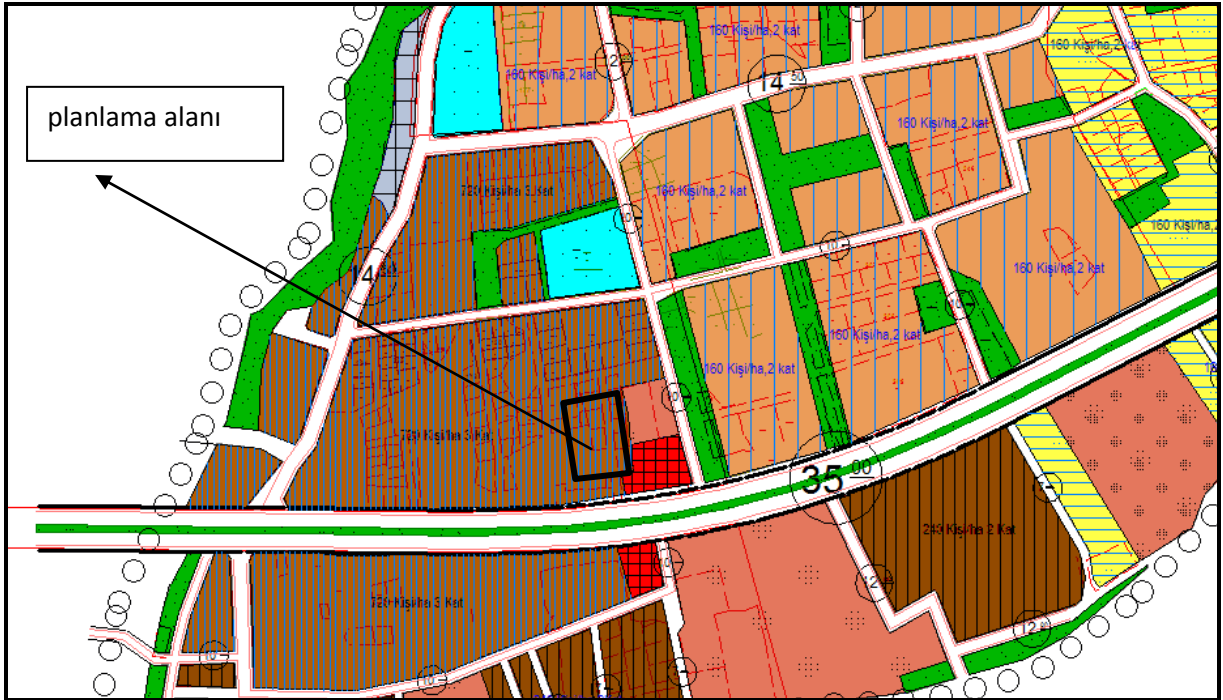
1/1000 Ölçekli Tadilat İmar Planı Açıklama Raporu



Şekil 2:Çevre Düzeni İmar Planı

Onanlı 1/25000 ölçekli Güney Çanakkale Kıyısı 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.

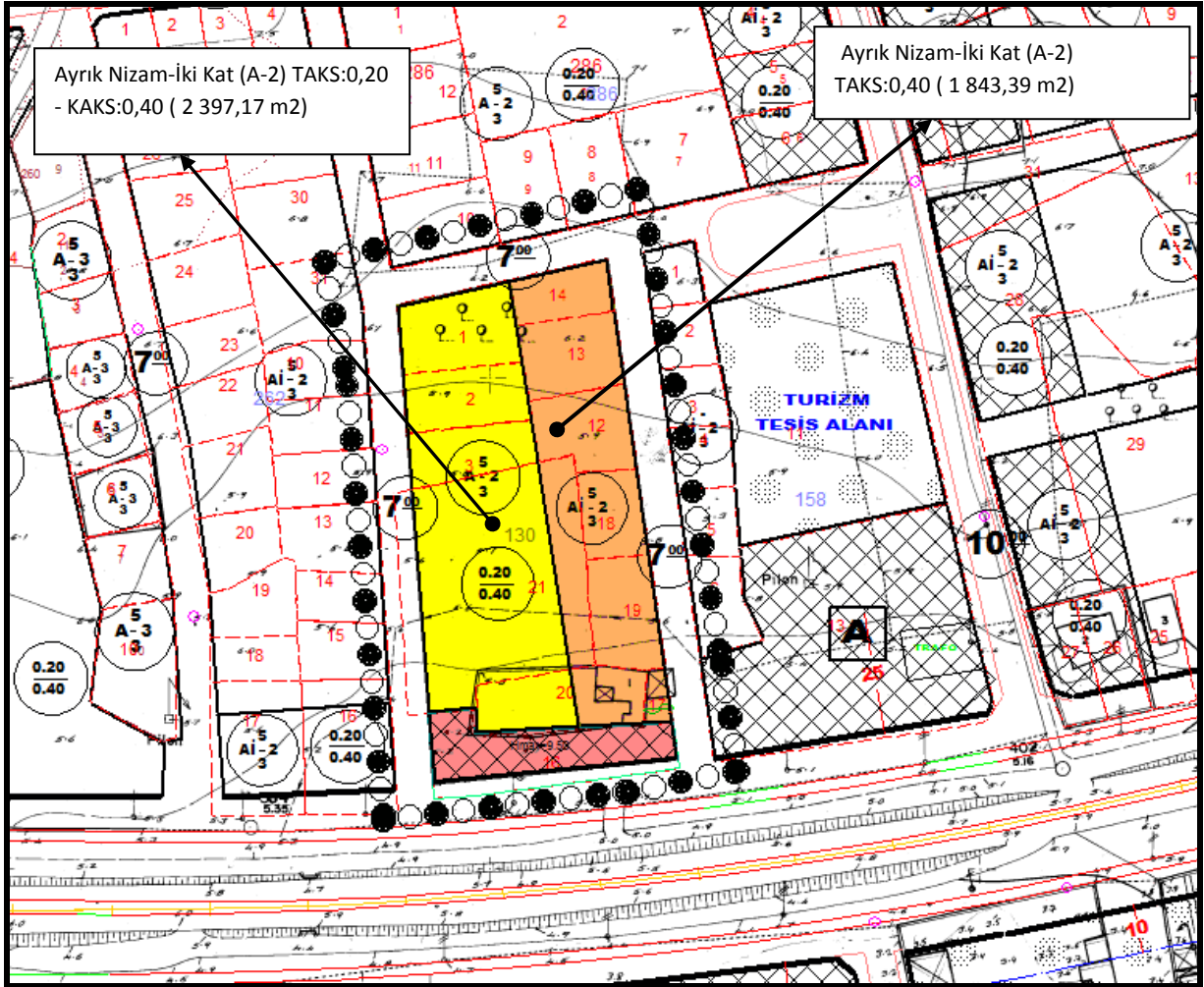
Küçükkuşu Belediyesinin 21/10/2008 tarih 73 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde ise onanlı Çevre Düzeni Planına paralel olarak taşınmazlar Meskun Konut alanı olarak görülmektedir.



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 2 397,17 m² si Ayrık Nizam-İki Kat (A-2) TAKS:0,20 - KAKS:0,40 yoğunluklu konut alanı, 1843,39 m² si ise Ayrık Nizam-İki Kat (A-2) TAKS:0,40 inşaat yoğunluklu konut alanı olarak görülmektedir.

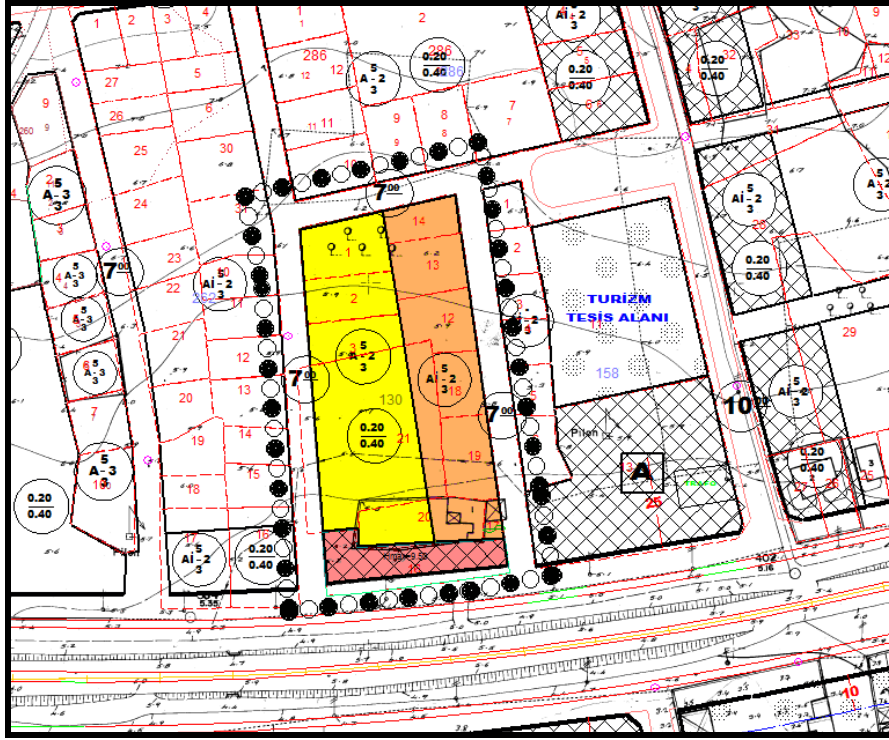


Şekil 4: Mevcut Uygulama İmar Planı

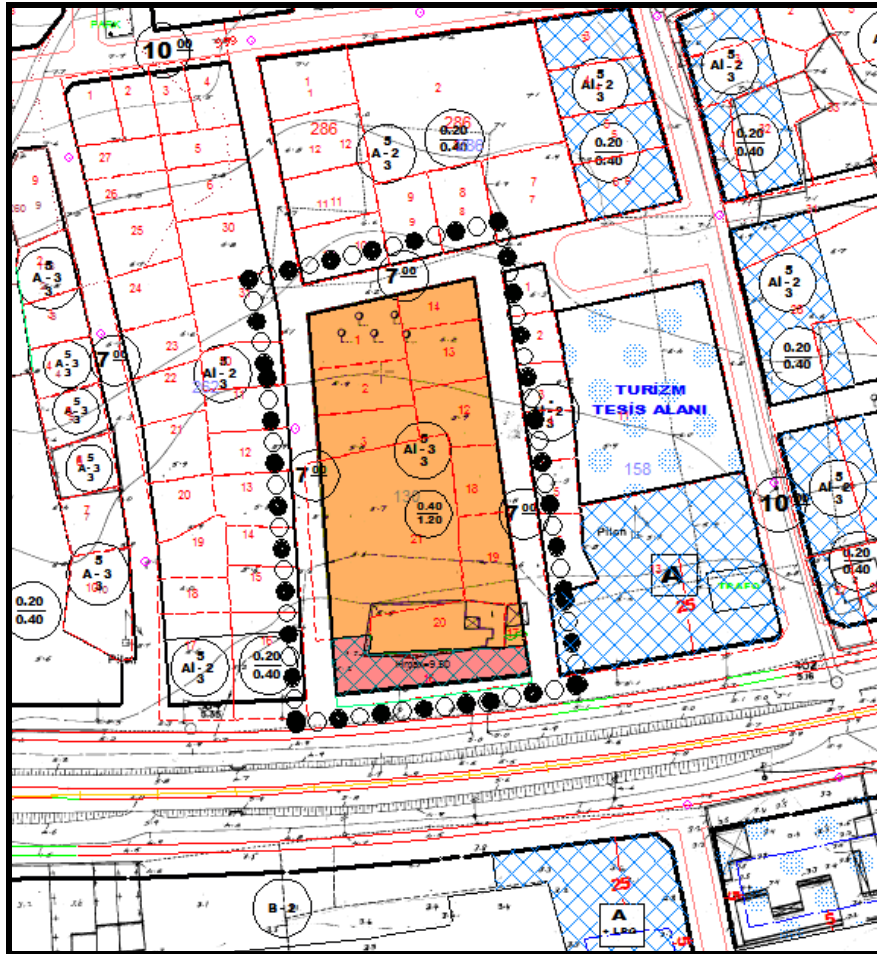
Taşınmazların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisindeki durumunun Ayrık İkiz Nizam-Üç Kat TAKS:0,40 - KAKS: 1,20 yoğunluklu konut alanı olarak tadil edilebilmesi için 1/1000 ölçekli Tadilat İmar Planı Hazırlanması çalışmasına gidilmiştir.

PLANLAMA KARARLARI

1/1000 ölçekli Tadilat İmar Planında; Taşınmazların 1/1000 ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı içerisinde ise 2 397,17 m² si Ayrık Nizam-İki Kat (A-2) TAKS:0,20 - KAKS:0,40 yoğunluklu konut alanı, 1843,39 m² si Ayrık Nizam-İki Kat (A-2) TAKS:0,40 inşaat yoğunluklu Konut Alanı olarak görülen imar durumu ada içi bütünlüğün sağlanabilmesi amacıyla Ayrık İkiz Nizam-Üç Kat (Ai-3) TAKS:0,40- KAKS:1,20 olarak tadil edilmiştir. Ada içi mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak ada orta çizgisi parsel sınırına çekilmiştir.



Şekil 5: Mevcut Uygulama İmar Planı

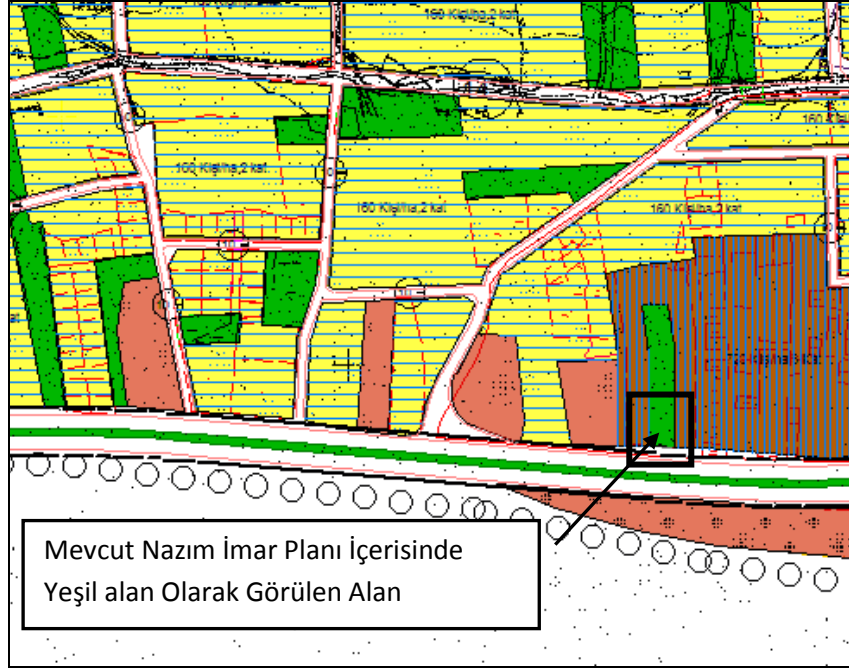


Şekil 6: Tadilat İmar Planı

1/1000 Ölçekli Tadilat İmar Planı Açıklama Raporu

Tadilat İmar Planında yapılan değişiklikten dolayı 91 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 930 m² 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 7: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 8: Yeşil Alan

1/1000 Ölçekli Tadilat İmar Planı Açıklama Raporu

(Nüfus artışı hesabında kişi başına düşen inşaat alanı 25 m² , artan her kişi için bırakılacak yeşil alan miktarı 10 m² olarak hesaplanmıştır.)

MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI İÇİNDEKİ KONUT ALANI DAĞILIMI

TOPLAM PLAN YAPILAN ALAN : 4 246,99 m²

20/40 Yoğunluklu Konut Alanı : 2 397,17 m²

İnşaat alanı : 2 397,17 m² x 0,40 : 958,86 m²

40/80 Yoğunluklu Konut Alanı :1 849,39 m²

İnşaat alanı :1 849,39 m² x 0,80 : 1 479,51 m²

Mevcut Uygulama İmar Planındaki Toplam İnşaat Alanı: 1 479,51 m² + 958,86 m² : 2 438,37 m²

TADİLAT PLANINDAKİ KONUT ALANI : 4 246,99 M²

Tadilat İmar Planındaki İnşaat Alanı : 4 246,99 m² x 1,20 : 5 096,38 m²

İNŞAAT ALANINDAKİ ARTIŞ : 5 096,38 m² - 2 438,37 m² : 2 658,01 m²

NUFUS ARTIŞI: 2 658,01 M²/25 M²: 106,32 KİŞİ

TADİLAT PLANI İÇERİSİNDE KONUT ALANINDAN YEŞİL ALANA DÖNÜŞTÜRÜLEN ALAN MİKTARI : 930 M²

930 M² LİK ALANIN MEVCUT PLANDA KONUT ALANI İNŞAAT ALANI :930 M² X 0,40 : 372 M²

930 M² LİK ALANIN MEVCUT İMAR PLANINDA HİZMET ETTİĞİ NÜFUS:372 M²/25 M²:14,80 KİŞİ

TADİLAT PLANI SONUCUNDAKİ TOPLAM NÜFUS ARTIŞI : 106,32 KİŞİ - 14,80 KİŞİ : 91,52 KİŞİ

TADİLAT İMAR PLANI SONUCUNDA ORTAYA ÇIKAN NÜFUSUN İHTİYAÇ DUYDUĞU YEŞİL ALAN : 91,52 KİŞİ X 10 M² : 915 M²

Yapılanmaya karşı diğer hususlar plan notlarında belirtilmiştir.

SAYGILARIMLA

PLAN NOTLARI

ALTINOLUK PLANLAMA

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 KİRLİTME Sİ ÖNLENMELİDİR.ATIK SULARIN DEŞARJ EDİLMESİ KONUSUNDA 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDE 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.DERECEDA 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 GAZETEDE 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.