

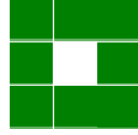
SEDA ÖZKÖK

ŞEHİR PLANCISI

Adres : Atatürk Cad. Pehlivanoğlu İş Merkezi No:60 / 8 ÇANAKKALE

Tel : 0 286 2170950 / 0 532 2812433

ÇANAKKALE İLİ , AYVACIK İLÇESİ
SAHİL KÖYÜ , ÇAYMAHALLESİ MEVKİ
ADA:164 , PARSEL: 25
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



SEDA ÖZKÖK

ŞEHİR PLANCISI

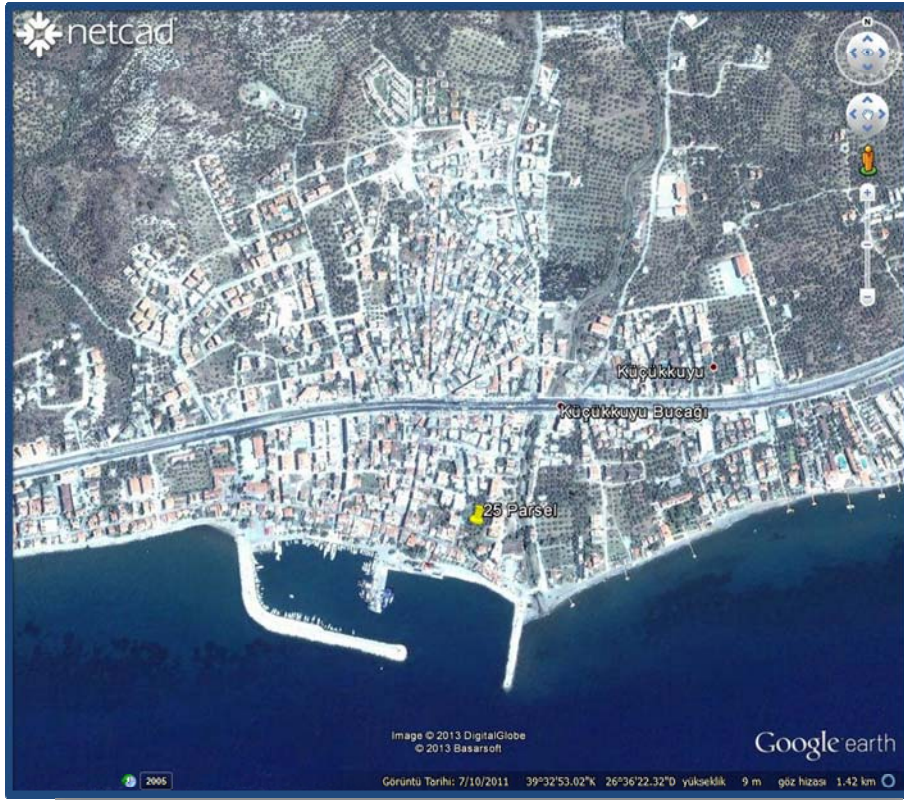
Adres : Atatürk Cad. Pehlivanoğlu İş Merkezi No:60 / 8 ÇANAkkALE

Tel : 0 286 2170950 / 0 532 2812433

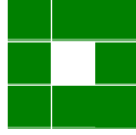
Planlama alanının Tanımı ve Konumu

Çanakkale ili, Ayvacık İlçesi, Küçükkuyu beldesi, Sahil Köyü, Çaymahallesi Mevki tapununun İ17d23a1b paftası, 164 ada ve 25 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz için uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama çalışması yapılan alan 3994.10 m² olup , Küçükkuyu Merkezinde kalmaktadır.



Uygulama imar planı değişikliği hazırlanan alanın konumu



SEDA ÖZKÖK

ŞEHİR PLANCISI

Adres : Atatürk Cad. Pehlivanoğlu İş Merkezi No:60 / 8 ÇANAkkALE

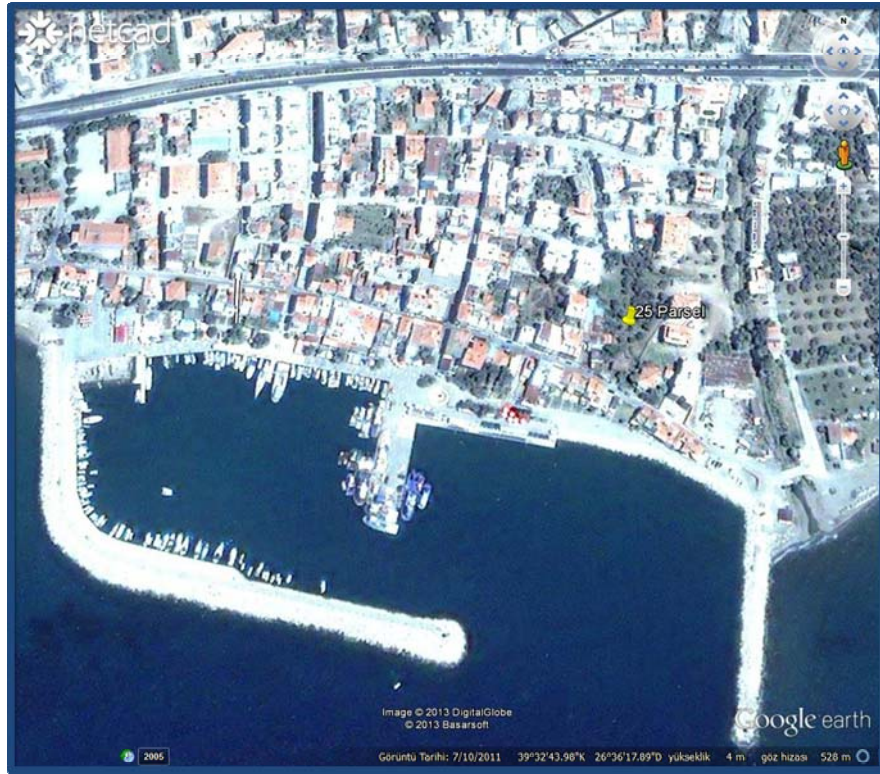
Tel : o 286 2170950 / o 532 2812433

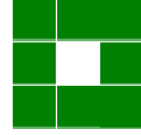
Planlama alanının imar durumu

Taşınmaz onanlı 1/5000 Ölçekli Küçükkuyu Beldesi Ilıca Deresi ile Kocadere Arası Birinci Etap Nazım Revizyon ve İlave İmar Planına göre, “yerel ticaret alanları”nda kalmaktadır. Onaylı plana göre yerel ticaret alanlarında zemin kat ticaret alanı olarak düzenlenecektir. Üst katlarda isteğe bağlı olarak ticari işyeri ve ya konut amaçlı olarak düzenlenebilecektir.

Tapu alanı 3994.10 m² olan taşınmazın mevcut imar planına göre 2524.10 m²'lik kısmı konut alanında; 308,34 m²'si park alanında ve 1161,66 m²'lik kısmı ise yolda kalmaktadır. Söz konusu parsel mevcut uygulama imar planına göre herhangi bir imar uygulaması görmemiştir.

Mevcut uygulama imar planında “konut alanı”nda kalan kısmın yapılaşma şartları ise ayırık ikiz nizam 3 kat; ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi 3 metredir.





SEDA ÖZKÖK

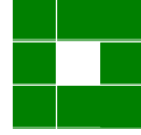
ŞEHİR PLANCISI

Adres : Atatürk Cad. Pehlivanoğlu İş Merkezi No:60 / 8 ÇANAKKALE

Tel : o 286 2170950 / o 532 2812433

Planlama alanına dair Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararları

- **Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 28.08.2003 tarih 2340 sayılı kararına göre ;** Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Küçükkuuyu Beldesi merkezinde bulunan taşınmazın 2863 SayılıYasanın 7.maddesi doğrultusunda yapının sivil mimarlık örneği olarak tesciline, koruma grubunun 2.grup olarak belirlenmesine ve AG-OG tevsi-i çalışma kapsamında elektrik güzergahının (1/2000 ölçekli) uygun olduğuna karar verildi.
- **Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 20.12.2003 tarih 2605 sayılı kararına göre ;** Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Küçükkuuyu Beldesinde, Kurulumuzun 28.08.2003 gün ve 2340 sayılı kararıyla sivil mimarlık örneği olarak tescil edilen yapının tescilinin kaldırılmasının uygun olmadığına ve Kurulumuzun 28.08.2003 gün ve 2340 sayılı kararında sivil mimarlık örneği yapının 4 pafta, 409 parsel olduğu ilgili Belediyesinin 20.11.2003 günlü yazısı ve yazı eki haritalarda anlaşıldığından, 4 pafta 409 parsel üzerine tapuda sivil mimarlık örneği yapı şerhi düşülmesine karar verildi.
- **Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 17.12.2005 tarih 1794 sayılı kararına göre ;** Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Küçükkuuyu Beldesi, 4 pafta, 409 parselde yer alan taşınmazda onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı doğrultusunda imar yollarının açılacağına ve buna ait yola terk folyelerinin hazırlanarak kurulumuza iletilmesine karar verildi.
- **Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 05.12.2012 tarih 643 sayılı kararına göre ;** Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Küçükkuuyu Beldesinde, 164 ada, 25 parselde kayıtlı tescilli taşınmaza ilişkin imar uygulamalarının ve imar planı tadilatının değerlendirilmesine ilişkin kanunun; anılan parsel üzerindeki tüm öğelere (yapılar, müstemilatlar, harabe, ağaçlar, kuyu vb.) yönelik rölöve çizimlerinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 gün / 660 sayılı ilke kararı kapsamında hazırlanarak Kurulumuza iletilmesi; anılan parselde kapsayan, Kurulumuzun 19.11.2012 tarih / 543 sayılı kararıyla istenilen arkeojeofizik çalışmalarının hazırlanarak Kurulumuza iletilmesi ve konunun Kurulumuz üyelerince yerinde incelenmesinden sonra değerlendirilebileceğine; Kurulumuzca istenilen bu çalışmalar tamamlayıncaya kadar anılan parselde kayıtlı taşınmazlarda herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulamayacağına karar verildi.
- **Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.05.2013 tarih 882 sayılı kararına göre ;** Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Küçükkuuyu Beldesi Merkezinde bulunan, özel mülkiyete kayıtlı, tescilli 164 ada, 25 parselde bulunan yapılara



SEDA ÖZKÖK

ŞEHİR PLANCISI

Adres : Atatürk Cad. Pehlivanoğlu İş Merkezi No:60 / 8 ÇANAKKALE

Tel : o 286 2170950 / o 532 2812433

ilişkin sunulan rölövenin uygun olduğuna; 05.11.1999 gün / 660 sayılı ilke kararı uyarınca hazırlanacak restitüsyon projesinin kurulumuza iletilmesine; Kurulumuzun 05.12.2012 gün / 643 sayılı kararı gereği anılan parselin Kurulumuz üyelerince yerinde incelenmesine; anılan parselde yapılmak istenilen imar planı tadilatı ve imar uygulamalarına ilişkin hususun, Kurulumuza iletilmesi istenilen restitüsyon projesi ile birlikte Kurulumuz üyelerince yapılacak yerinde inceleme çalışması sırasında değerlendirilebileceğine karar verildi.

- **Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 09.07.2013 tarih 1036 sayılı kararına göre ;**

Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Küçükkuyu Beldesi Merkezinde bulunan, özel mülkiyete kayıtlı, tescilli 164 ada, 25 parselin Kurulumuzun 15.05.2013 gün / 882 sayılı kararı gereği 09.07.2013 tarihinde yapılan yerinde inceleme çalışması sonucunda ;

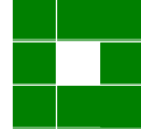
-Kurulumuza sunulan imar planı tadilatı ve imar uygulamalarının, parsel üzerindeki ana yapı ve bütünüleyici yapılar dikkate alınmadan hazırlanmış olması sebebiyle uygun olmadığına,

-sunulan restitüsyon projesinin yapılan düzeltmelerle uygun olduğuna;

-Restitüsyon projesinde "C"(müştemilat) ile gösterilen yapının 2863 sayılı Yasanın 6 ve 7 maddeleri kapsamında tespit ve tescil kıstaslarını taşımadığı anlaşıldığından, restitüsyon projesinde "A" (ana yapı) ve "B" ile gösterilen yapıların korunmasına yönelik karar eki kadastral harita plan örneğinde sınırları belirtilen alan dikkate alınarak hazırlanacak plan tadilatı ve imar uygulamalarının Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

- **Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.12.2013 tarih 1348 sayılı kararına göre ;** Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Küçükkuyu Beldesinde bulunan, özel mülkiyete kayıtlı, tescilli 164 ada, 25 parselde yapılmak istenen imar planı tadilatı – imar uygulamaları, Kurulumuzun 09.07.2013 tarih / 1036 sayılı kararıyla uygun bulunan restitüsyon projesinde "C"(müştemilat) ile gösterilen yapının kaldırılması talebi ve imar planı tadilatına ilişkin itirazlara yönelik başvuruların değerlendirilmesi sonucunda;

-Kurulumuzun 09.07.2013 tarih / 1036 sayılı kararıyla restitüsyon projesinde "C"(müştemilat) ile gösterilen yapının 2863 sayılı yasanın 6. ve 7. maddeleri kapsamında tespit ve tescil kıstaslarını taşımadığı belirtildiğinden can ve mal güvenliği açısından gerekli güvenlik önlemleri alınarak ilgili Kurum denetiminde yıkımının uygun olduğuna;



SEDA ÖZKÖK

ŞEHİR PLANCISI

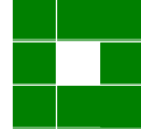
Adres : Atatürk Cad. Pehlivanoğlu İş Merkezi No:60 / 8 ÇANAKKALE

Tel : o 286 2170950 / o 532 2812433

-Kurulumuza sunulan imar planı değişikliği ve imar uygulamaları arasında alansal uyumsuzluklar bulunması, hazırlanan plan değişikliğine yönelik 1/5000 ölçekli plan değişikliği ve plan açıklama raporunun bulunmaması, önerilen yapılaşma koşullarının plan tadilatı çevresindeki mevcut planda öngörülen yapılaşma koşulları paralelinde hazırlanmamış olması, plan değişikliği kararlarında sosyal-teknik donatı alan hesapları bulunmaması, sunulan değişiklik paftasında Kurulumuzun 09.07.2013 tarih / 1036 sayılı kararıyla uygun bulunan "A" ve "B" yapılarının korunmasına yönelik sınırlara herhangi bir yapı yaklaşma mesafesinin tanımlanmaması nedenleriyle uygun olmadığına;

-Kurulumuza sunulan plan tadilatının nihai plan tadilatı olmaması nedeniyle plan değişikliğine yapılan itirazlara yönelik değerlendirme yapılmasına gerek olmadığına; karar verildi.

- **Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.2014 tarih 1555 sayılı kararına göre ;** Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Küçükkuyu Beldesinde bulunan, özel mülkiyet adına kayıtlı, tescilli 164 ada, 25 parselde yapılmak istenen imar planı tadilatı ve imar uygulamalarının; imar uygulamalarında 3 nolu park alanı olarak belirtilen alanının imar planı değişikliği üzerine işaretlenmediği, plan notlarının 3.bendinin anlaşılır olmaması ve bu plan hükmünün "Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun almış olduğu yürürlükteki ilke kararları kapsamında, bu alanlarda yapılacak her türlü uygulama (imar uygulamaları, kadastro uygulamaları, yeni yapılanma vb.) öncesi ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu uygun görüşü alınması gereklidir." şeklinde düzenlenmesi gerektiği, ayrıca Kurulumuzun 18.12.2013 tarih / 1348 sayılı kararı gereği yeniden düzenlenen paftalara yönelik belediye meclis kararı bulunmaması nedeniyle uygun olmadığına, bahse konu planlara yönelik düzeltmelerin yapılarak ve eksikliklerinin giderilerek Kurulumuza sunulmasından sonra konunun yeniden değerlendirilebileceğine karar verildi.
- **Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.06.2014 tarih 1754 sayılı kararına göre ;** Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Küçükkuyu Beldesinde bulunan özel mülkiyet adına kayıtlı, tescilli 164 ada, 25 parselde yapılmak istenen imar planı tadilatı ve imar uygulamaları taslağının prensipte uygun olduğuna ancak; plan tadilatı plan açıklama raporu ile imar uygulamaları arasında alansal hesap uyumsuzlukları (park alanı) bulunması nedeniyle belirtilen düzenlemelerin yapılarak, hazırlanacak plan değişikliğinin Kurulumuza yeniden iletilmesine karar verildi.
- **Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.09.2014 tarih 1892 sayılı kararına göre ;** Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Küçükkuyu Beldesinde bulunan, özel mülkiyet adına kayıtlı, tescilli 164 ada, 25 parsel ile ilişkin hazırlanan uygulama imar planı açıklama raporunun; Kurulumuzun 24.06.2014 tarih /



SEDA ÖZKÖK

ŞEHİR PLANCISI

Adres : Atatürk Cad. Pehlivanoğlu İş Merkezi No:60 / 8 ÇANAKKALE

Tel : 0 286 2170950 / 0 532 2812433

1754 sayılı kararıyla istenilen düzeltmeler doğrultusunda hazırlanmadığından uygun olmadığına, anılan karar doğrultusunda hazırlanacak plan açıklama raporunun Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

Plan Kararları

1/5000 Ölçekli Nazım imar planı değişikliğiyle; mevcut nazım imar planında taşınmazın yeşil alanda ve yerel ticaret alanlarında kalan kısmı “yüksek yoğunluklu konut alanı”na dahil edilmiştir. Ayrıca yol hatlarında Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 09.07.2013 tarih ve 1036 sayılı kararı doğrultusunda belirlenen koruma sınırları dikkate alınarak düzeltmeler yapılmıştır.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğiyle tescillenen yapı ve parsel plana işlenmiştir. Ayrıca imar uygulaması dosyası bu plana uygun olarak hazırlanmış ve plan ekinde sunulmaktadır.

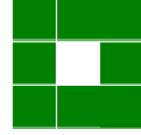
Uygulama imar planı değişikliğiyle tescilli yapıların bulunduğu alan, 987,75 m²’lik bir parsel oluşturacak şekilde planda ayrılmıştır. Bu parsel ayrıldıktan sonra geriye kalan alan konut adasındaki kısım da yaklaşık 2307,84 m²’lik bir parsel olacak şekilde ayrılmıştır. Konut alanı olarak belirlenen bu parselde de yapılaşma şartları, mevcut imar planında olduğu gibi ayırık ikiz nizam 3 kat olarak belirlenmiştir.

Söz konusu tescilli yapının bulunduğu adanın kuzeyinden geçen 7 metrelik yol kısmen konut alanına dahil edilerek, kuzeyden gelen yol paralel yola bağlanmıştır.

Doğusunda ise park kalmaktadır. Uygulama imar plan değişikliğiyle parkın bir kısmından yukarıda bahsedilen 7 metrelik servis yolu geçirilmiştir. Doğusunda otopark batısında konut alanı olarak parkın alanı da toplam 346 m²’dir. Söz konusu taşınmaza giren park alanı ise 22,28 m²’dir.

Parselin en kuzeyinde kalan kısım da 65,78 m²’lik park alanı olarak plana işlenmiştir. Ayrıca alanın güneyinde azalan yeşil alan miktarını karşılamak üzere 740,88 m²’lik bir park alanı da ayrılmıştır.

Ayrıca plan değişikliğine konu olan 25 numaralı parselin batısında kalan 24 numaralı parselin imar hattı aynen korunarak, 25 numaralı parselin imar hattı Koruma Kurulu kararına göre plana işlenmiştir. Bu bağlamda kuzeyden gelen 7 metrelik yolda daralma meydana gelmiş ve tek yönlü trafik akışı sağlanması ya da yaya yolu olarak devam etmesi öngörülmüştür.



SEDA ÖZKÖK

ŞEHİR PLANCISI

Adres : Atatürk Cad. Pehlivanoğlu İş Merkezi No:60 / 8 ÇANAKKALE

Tel : o 286 2170950 / o 532 2812433

Bu plan değişikliğinde mevcut Küçükkuyu Beldesi, Ilıçaderesi ile Kocadere arası Birinci Etap Revizyon ve İlave İmar Planı hükümlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır, mevcut plan hükümleri aynen geçerlidir.

Bu uygulama imar planı değişikliği Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca uygun görülmesi halinde Küçükkuyu Belediye Meclisince görüşülerek onaylanarak paftasına işlenecektir.

	Mevcut (m2)	Öneri (m2)
Ticaret+Konut Alanı	2524.10	3295.59
Park Alanı	308.34	(88.06+740.88)
Yol Alanı	1161.66	560,45
Toplam Alan	3994.10	3944.10 (+740.88 m2)

Plan Notları

1. Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Küçükkuyu Beldesi, Ilıçaderesi ile Kocadere arası Birinci Etap Revizyon ve İlave İmar Planı hükümleri aynen geçerlidir.
2. Bu uygulama imar planı değişikliği Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca uygun görülmesi halinde Küçükkuyu Belediye Meclisince görüşülerek onaylanarak paftasına işlenecektir.
3. Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun almış olduğu yürürlükteki ilke kararları kapsamında, bu alanlarda yapılacak her türlü uygulama (imar uygulamaları, kadastro uygulamaları, yeni yapılaşma vb.) öncesi ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu uygun görüşü alınması gereklidir.