

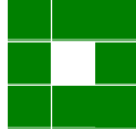
SEDA ÖZKÖK

ŞEHİR PLANCISI

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

Tel : o 286 2170950 / o 532 2812433

ÇANAkkALE İLİ , AYVACIK İLÇESİ
SAHİL KÖYÜ , ÇAYMAHALLESİ MEVKİ
ADA:164
1/5000 ÖLÇEKLi NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



SEDA ÖZKÖK

ŞEHİR PLANCISI

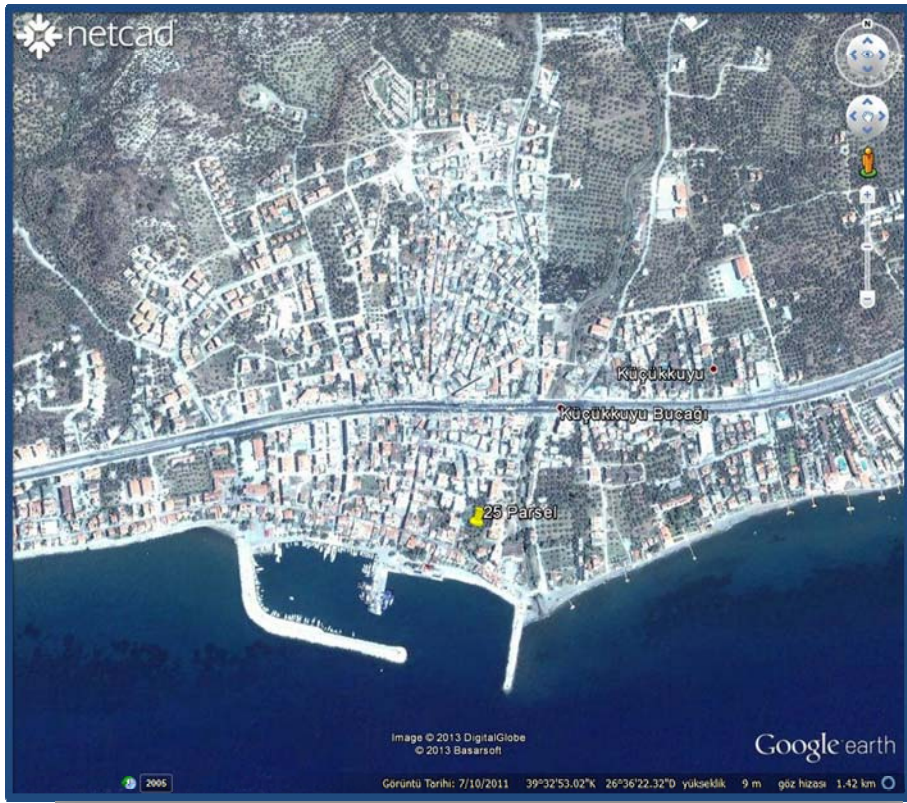
Adres : Atatürk Cad. Pehlivanoğlu İş Merkezi No:60 / 8 ÇANAkkALE

Tel : 0 286 2170950 / 0 532 2812433

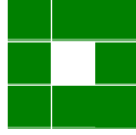
Planlama alanının Tanımı ve Konumu

Çanakkale ili, Ayvacık İlçesi, Küçükkuyu beldesi, Sahil Köyü, Çaymahallesi Mevki tapununun İ17d23a1b paftası, 164 ada için nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama çalışması yapılan alan, Küçükkuyu Merkezinde kalmaktadır.



Nazım imar planı değişikliği hazırlanan alanın konumu



SEDA ÖZKÖK

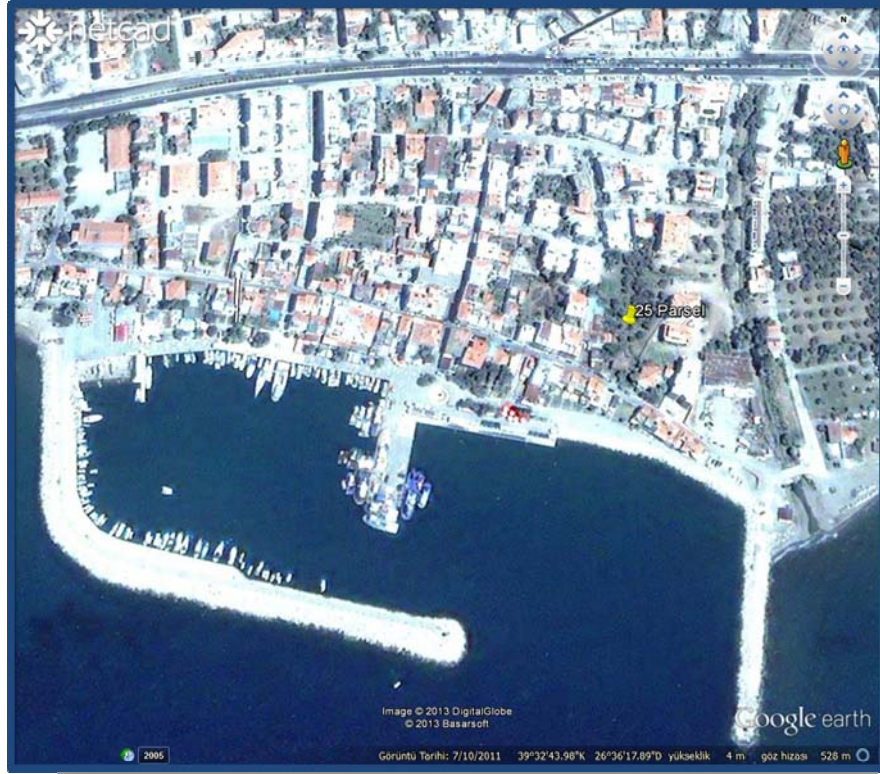
ŞEHİR PLANCISI

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

Tel : 0 286 2170950 / 0 532 2812433

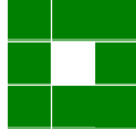
Planlama alanının imar durumu

Taşınmaz 1/5000 Ölçekli Küçükkuyu Beldesi Ilıca Deresi ile Kocadere Arası Birinci Etap Nazım Revizyon ve İlave İmar Planı sınırlarında, “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.



Planlama alanına dair ilgili Koruma Kurulu Kararı

- **Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Çanakkale Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 28.08.2003 tarih 2340 sayılı kararına göre ;** Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Küçükkuyu Beldesi merkezinde bulunan taşınmazın 2863 Sayılı Yasanın 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, Küçükkuyu



SEDA ÖZKÖK

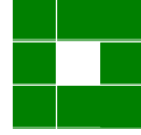
ŞEHİR PLANCISI

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

Tel : o 286 2170950 / o 532 2812433

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 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 ;**



SEDA ÖZKÖK

ŞEHİR PLANCISI

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

Tel : o 286 2170950 / o 532 2812433

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 bütünleyici yapılar dikkate alınmadan hazırlanmış olması sebebiyle uygun olmadığına,

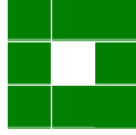
-sunulan restitüsyon projesinin yapılan düzeltmelerle uygun olduğuna;

-Restitüsyon projesinde "C"(müştemilat) ile gösterilen yapının 2863 sayılı Yasanın 6 ve 7 maddeleri kapsamında tespit ve tescil kistaslarını 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 kistaslarını taşımadığı belirtildiğinden can ve mal güvenliği açısından gerekli güvenlik önlemleri alınarak ilgili Kurum denetiminde yıkımının uygun olduğuna;

-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;



SEDA ÖZKÖK

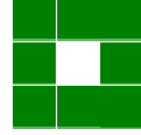
ŞEHİR PLANCISI

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

Tel : o 286 2170950 / o 532 2812433

-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 parselde ilişkin hazırlanan uygulama imar planı açıklama raporunun; Kurulumuzun 24.06.2014 tarih / 1754 sayılı kararıyla istenilen düzeltmeler doğrultusunda hazırlanmadığından uygun olmadığına, anılan karar doğrultusunda hazırlanacak plan açıklama raporunun Kurulumuza iletilmesine karar verildi.



SEDA ÖZKÖK

ŞEHİR PLANCISI

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

Tel : 0 286 2170950 / 0 532 2812433

Plan Kararları

1/5000 Ölçekli Nazım imar planı değişikliğiyle; mevcut nazım imar planında taşınmazın yeşil alanda ve “yerel ticaret alanları”nda kalan kısmı “yüksek yoğunluklu konut alanı” olarak belirlenmiştir. 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliğiyle söz konusu ada kısmen “yeşil alan” kısmen de “yüksek yoğunluklu konut alanı” olarak belirlenmiştir. 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.

Bu karar doğrultusunda koruma sınırları nazım imar planı değişikliğiyle plana işlenmiştir.

Alanın en kuzeyinde kalan park alanında da düzenleme yapılmış, ayrıca yerel ticaret alanı olan alan kısmen yüksek yoğunluklu konut alanına çevrilmiş kısmen de yeşil alana dönüştürülmüştür. Plan değişikliğiyle kuzeyde azaltılan yeşil alan miktarını karşılamak üzere alanın güneyinde yeşil alan ayrılmıştır.

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

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

Plan Notları

1. Çanakkale İli, Ayvacık İlçesi, Küçükkuyu Beldesi, Ilıçaderesi ile Kocadere arası Nazım Revizyon ve İlave İmar Planı hükümleri aynen geçerlidir.
2. Bu nazım 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.