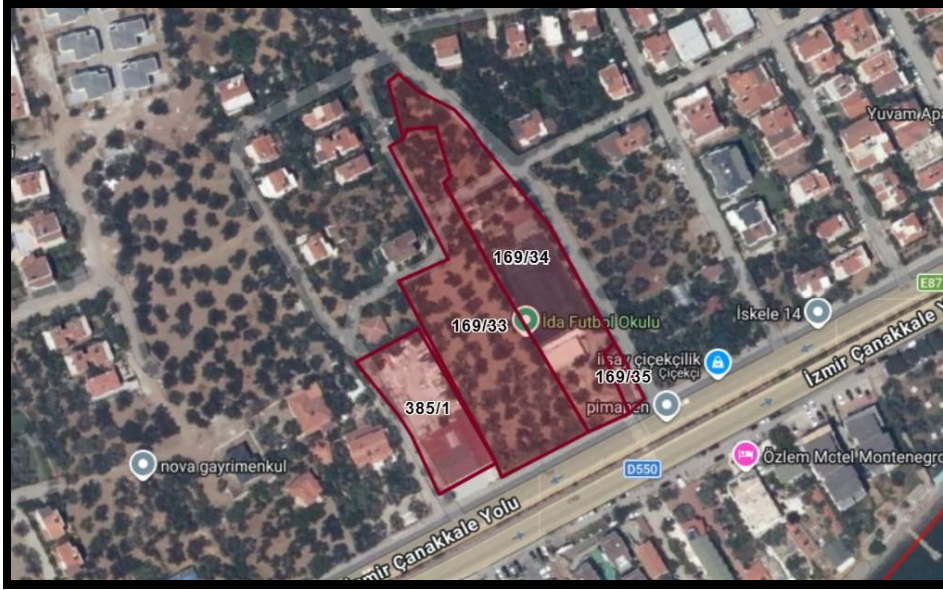


KÜÇÜKKUYU (AYVACIK-ÇANAKKALE) MIHLI MAHALLESİ 169 ADA 33, 34, 35 PARSEL, 385 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİNE AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Küçükkuyu yerleşmesine ilişkin mevcut imar planları; Belediye Meclisinin 04.10.2021 tarih 2021/47 sayılı kararı ile onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir.

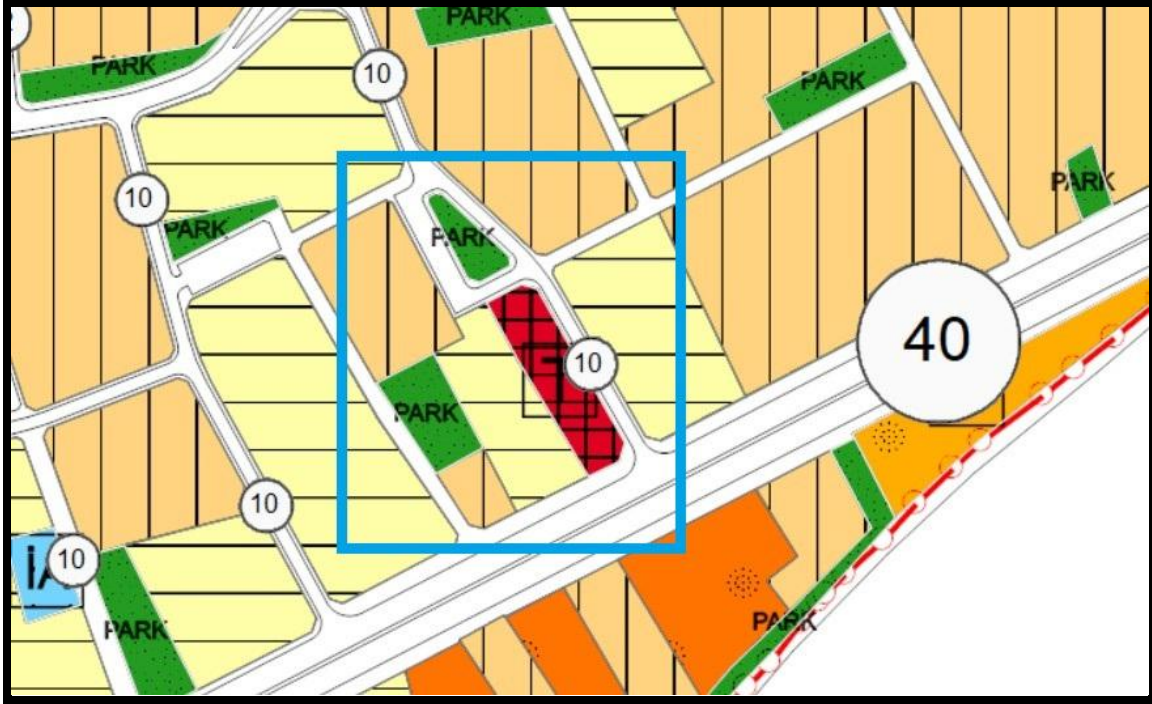
İmar planına konu alan; Ayvacık İlçesi, Küçükkuyu- Mihli Mahallesi'nde yer alan 169 ada 33, 34, 35 parsel, 385 ada 1 parsel ve çevresini kapsamaktadır. Söz konusu alan, Küçükkuyu 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planının I17D-18D-3C, I17D-18D-3D, I17D-23A-2A ve I17D-23A-2B paftalarında 4 379 600- 4 379 900 yatay ve 467 100 – 469 300 dikey koordinatları arasında kalmaktadır.



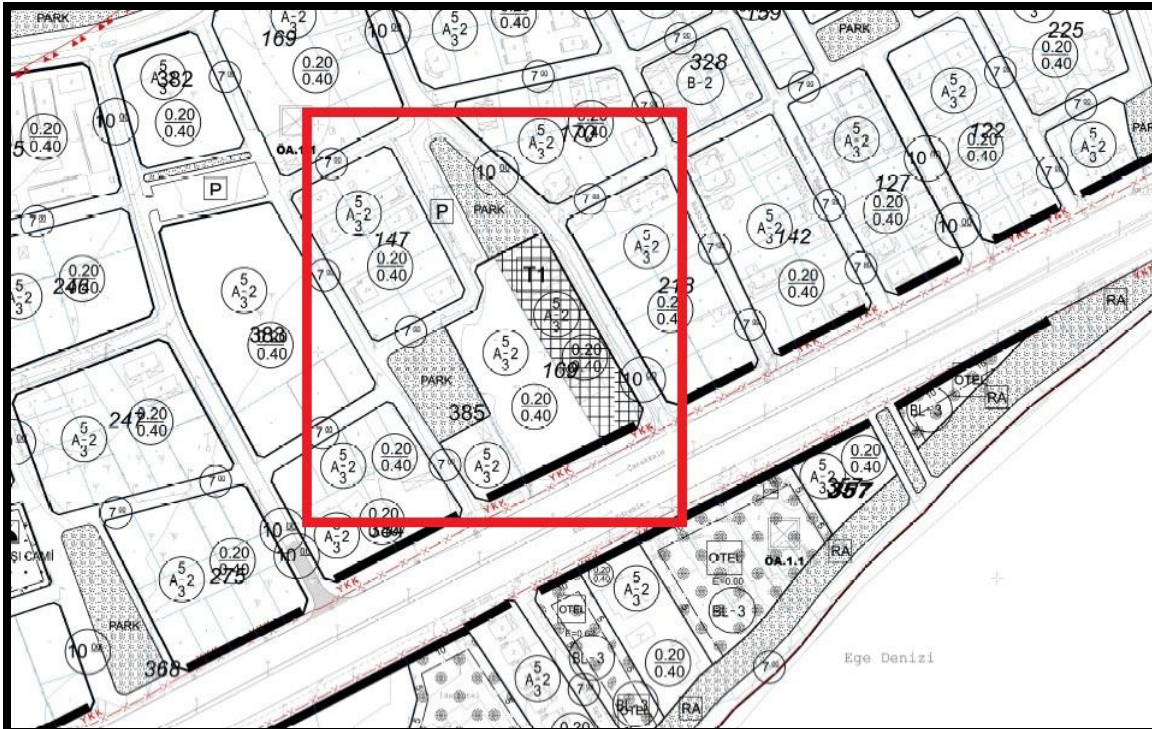
*İmar planına konu parsellerin konumu ve çevresi.



* İmar planına konu parsellerin kadastral durumu.



*İmar Planına konu parsellerin mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki durumu.



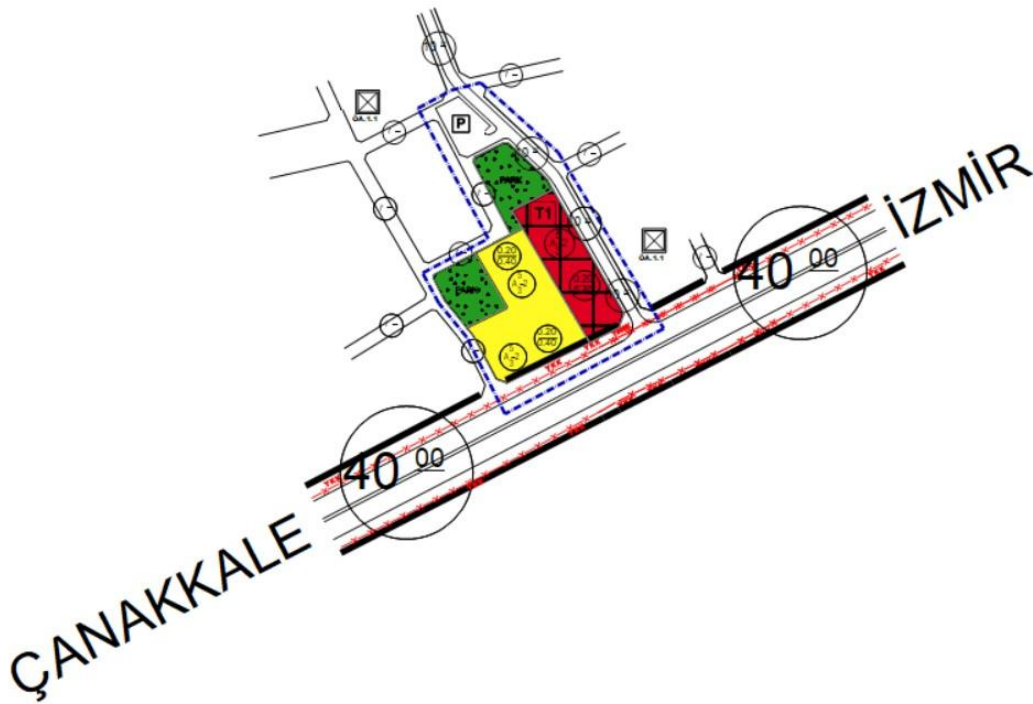
*Plan değişikliğine konu alanın mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki durumu.

Söz konusu parseller ile çevresinin içerisinde yer aldığı, mevcut Küçükuyu 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yürürlüktedir. Mevcut imar planında 169 ada 34 parselin bir kısmı Ticaret Alanı (T1), kuzeyi Park Alanı, 169 ada 35 parsel bir kısmı Ticaret Alanı (T1), bir kısmı Yol, 169 ada 33 parselin bir kısmı

Gelişme Konut Alanı, kuzeyinde bir kısım alan Otopark Alanı, 385 ada 1 parselin bir kısmı Gelişme Konut Alanı, bir kısmı da Park Alanı olarak planlıdır.

Mevcut imar planında, planlama alanının doğusundan 10 metre genişliğinde trafik yolu, kuzeyinden 10 metrelik trafik ve 7 metrelik yaya yolu, batısından 7 metrelik yaya yolları ile güneyinden 40 metrelik Çanakkale-İzmir Devlet Karayolu ile çevrelenmiştir.

Belediyesi bölgede sürdürdüğü imar uygulaması (parselasyon planı) çalışmalarını kapsamında hem düzenleme ortaklık paylarını adil oluşturabilmek, bölgede yeşil ve açık alanları arttırmak, ulaşım ve otopark alanlarını uygun şekilde düzenlemek amacıyla plan değişikliği talep etmiştir. Ayrıca yine Belediyesince 385 ada 1 parselin mevcut imar planında Meskûn Konut Alanı (üzerinde bulunan yapının hukuksal niteliği olmaması sebebiyle) olarak planlı kısmın, gelişme konut alanı olarak planlanması talep edilmiştir.



* Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.

Hazırlanan öneri imar planıyla 169 ada 34 v3 35 parseller mevcutta olduğu gibi yine yapılaşma koşulu değiştirilmeden Ticaret Alanı(T1), 34 parselin kuzey kısmında kullanıma daha uygun bir park alanı ve otopark alanı olarak düzenlenmiştir. 169 ada 33 parsel ile 385 ada 1 parselin güneyi gelişme konut alanı, kuzeyi ise park alanı, yol, otopark alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

ALAN DAĞILIM TABLOSU

KULLANIMLAR	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)	FARK (m ²)
Meskûn Konut Alanı	821.88	-	-821.88
Gelişme Konut Alanı	3 065.32	3 649.32	+584
Ticaret Alanı(T1)	2 338.96	2 493.24	+154.28
Park Alanı	2 255.23	2 383.11	+127.88
Otopark Alanı	661.72	731.41	+69.69

Yukarıdaki tablodan da izleneceği üzere konut alanlarında düşüş, park, otopark ve ticaret alanlarında kısmi de olsa artış olmuştur.

Hazırlanan öneri imar planına ilişkin plan hükümleri ise aşağıda verilmiştir.

"PLAN NOTLARI

- 1. Bu plan sınırları içerisinde yürürlükte olan Küçükuyu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notları ile 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.*
- 2. Bu plan değişikliğinde ticaret alanı olarak tanımlanmış parsellerde, ruhsat verilinceye kadar açık spor alanı olarak kullanılabilir. Bu alanda sportif aktivitelere hizmet verecek sabit olmayan üniteler yer alabilir."*

Yukarıda açıklanan imar planı değişikliği onama sınırları dışında kalan alanlardaki yapılaşma koşulları ile birlikte çevredeki ana trafik ve yaya yolları meri imar planda olduğu şekliyle korunmuştur.

Hazırlanan imar planı işlemleri sonucu, çevreyi olumsuz etkileyecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.


Menşure IŞIK
Şehir Plancısı D.E.Ü.
Oda Sicil No: 536 • Diploma No:9950
Tic. Od. Sic. No: 47-758 • Tel:0.312 212 21 98