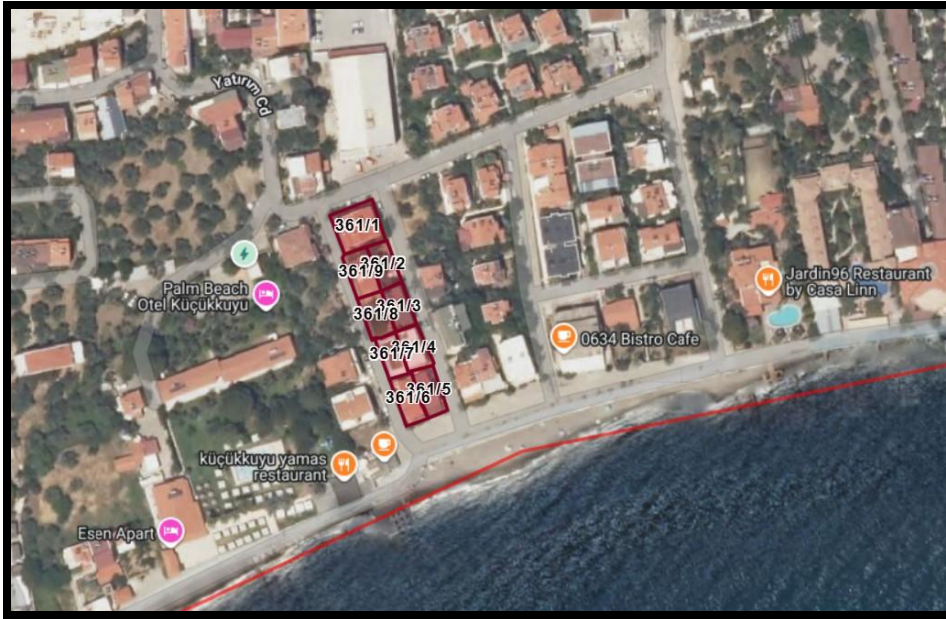


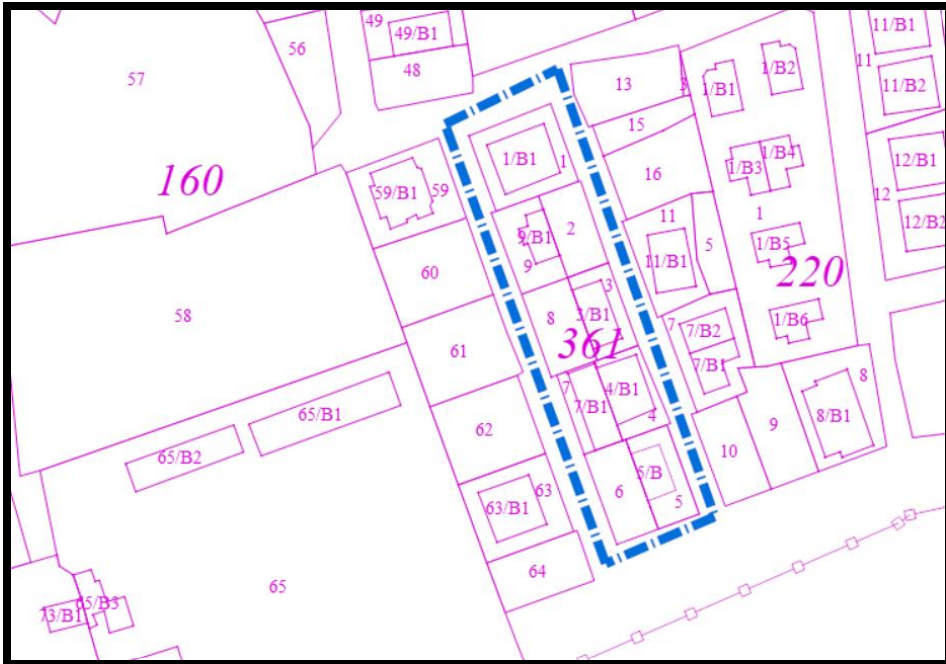
KÜÇÜKKUYU (AYVACIK-ÇANAKKALE) SAHİL MAHALLESİ 361 ADA VE ÇEVRESİNE AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Küçükkuyu yerleşmesine ilişkin mevcut imar planları Belediye Meclisinin 04.10.2021 tarih ve 2021/47 sayılı kararıyla, Sahil Bölgesine ilişkin Kıyı Alanları Düzenlemesi ise; Belediye Meclisinin 05.02.2024 tarih 2024/15 sayılı kararı ile onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir.

İmar planı değişikliğine konu alan; Ayvacık İlçesi, Küçükkuyu- Mıhlı Mahallesi'nde yer alan 361 ada ile çevresini kapsamaktadır. Söz konusu alan, Küçükkuyu 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planının I17D-23A-1B paftasında 4 379 200- 4 379 400 yatay ve 466 500 – 466 700 dikey koordinatları arasında kalmaktadır.



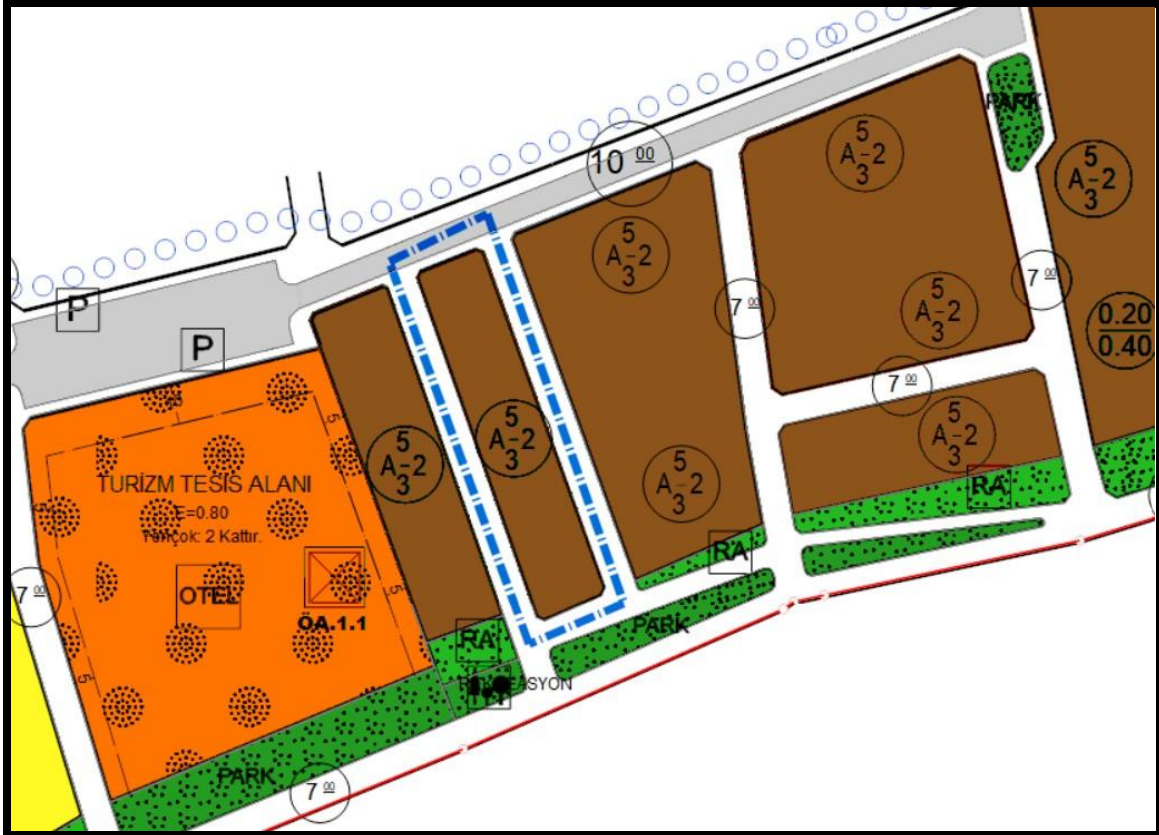
*İmar planı değişikliğine konu 361 adanın konumu ve çevresi.



*İmar planı değişikliğine konu 361 ada ve çevresinin kadastral durumu



*İmar Planı değişikliğine konu Mhlı 361 adanın mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki durumu.



*İmar Planı değişikliğine konu Mhlı 361 adanın mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki durumu.

Söz konusu parsel ve çevresinin içerisinde yer aldığı mevcut Küçükkuşu 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yürürlükte. Mevcut imar planında 361 nolu imar adası "Yerleşik Konut Alanı" olarak planlıdır. İmar adasının güney kısmı ise mevcut imar planında özel mülkiyete tabi "Rekreatif Alan", "Rekreasyon Alanı" ve "Park Alanı" olarak planlıdır.

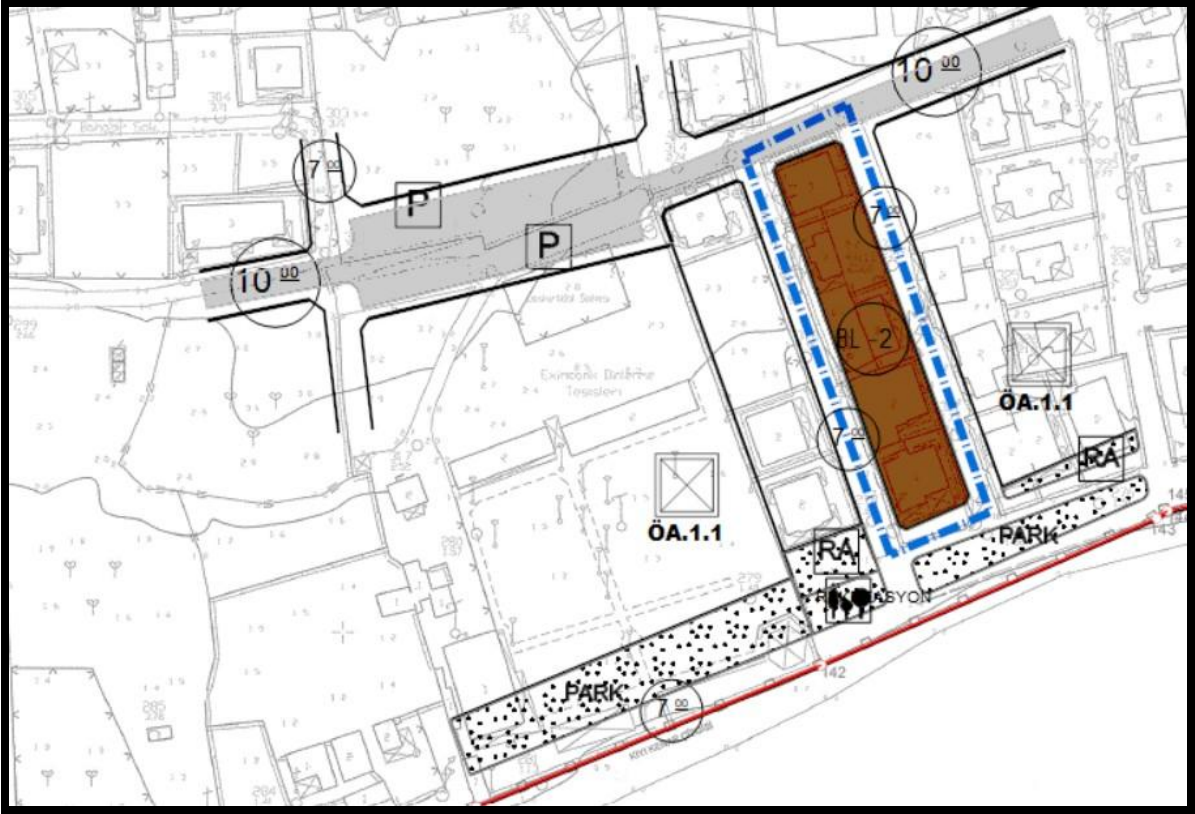
Mevcut imar planında, planlama alanının doğusundan, batısından ve güneyinden 7 metre yaya yolları, kuzeyinden ise 10 metre genişliğinde trafik yolu ile çevrelenmiştir.

Gerek mevcut imar planında gerek kadastral paftalar ve gerekse de yerinde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu imar adası içerisinde bulunan az sayıda boş parsel Ayırık Nizam olarak yapılaşmamakta, aynı imar adası içerisinde ön ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafelerinin farklı teşekkül etmiş olması sebebiyle söz konusu boş parsellerde uygulamada sorun oluşturmaya başlamıştır.

Uygulama sorunlarının çözülmesi adına söz konusu 361 ada da mevcut imar planındaki Ayırık nizam 2 kat , ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 metre ve yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 metre koşulu kaldırılmıştır. Söz konusu imar adası Blok nizam 2 kat olarak yeniden planlanmıştır. Mihli Mahallesi 361 nolu imar adasında ön ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafeleri imar adasındaki mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Mevcut Teşekkül" başlıklı Geçici Madde-2'de belirtilen koşullar gereği uygulama yapılacaktır.



*Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve Mihli Mahallesi 361 ada mevcut teşekkül durumu.



* Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

Bahse konu 361 adada yer alan parsellerde gerekli durumlarda blok boyu 40 metreyi geçmemek üzere 2'li veya 3'lü blok düzeni uygulamaya Belediyesi yetkilidir. Yapı yaklaşma mesafeleri konusunda ön ve arka bahçe mesafelerinde mevcut teşekkül dikkate alınarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici-2 Maddesi uygulaması yapılması; plan değişikliğine konu 361 ada da mevcut planda oluşan bağımsız bölüm sayısını değiştiremez. Bu nedenle de parselde yer alacak yapılaşmadan dolayı nüfus artışı da söz konusu olamaz.

Bu imar adasında plan değişikliği ile yapı nizamı değiştirilmiş olması; söz konusu imar adası içerisinde yer alan parsellerin daha düzenli ve daha sağlıklı yapılaşmanın öncelenmesidir.

Hazırlanan öneri imar planı değişikliğine ilişkin plan hükümleri ise aşağıda verilmiştir.

“PLAN NOTLARI

1. Bu planda belirtilmeyen hususlarda; Küçükkuyu Belediye Meclisince 04.10.2021 tarih ve 2021/47 sayılı karar ile onaylanmış “Küçükkuyu (Ayvacık-Çanakkale) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” hükümleri ile yine Küçükkuyu Belediye Meclisinin 05.02.2024 tarih ve 2024/15 sayılı karar ile onaylanmış “Küçükkuyu (Ayvacık-Çanakkale) -Sahil Şeridi Revizyon Uygulama İmar Planı” hükümleri geçerlidir”

Yukarıda açıklanan imar planı 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