

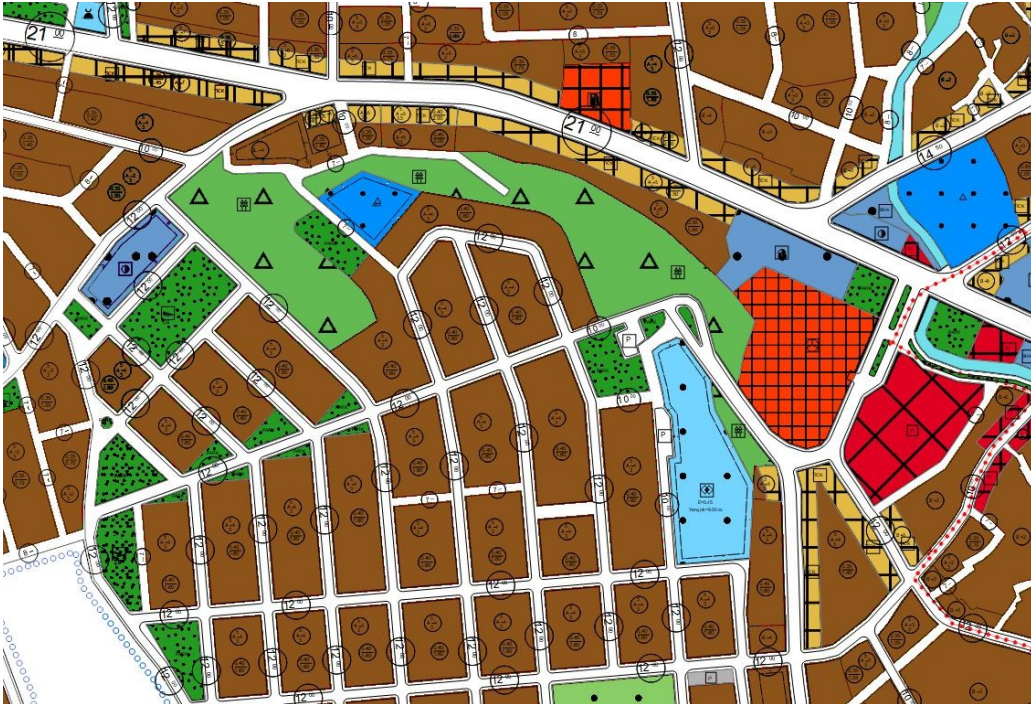
BAYRAMIÇ(ÇANAKKALE) CAMİCEDİT MAHALLESİ 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KISMİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Çanakkale İli, Bayramiç İlçesi, Belediye sınırları içerisindeki mevcut imar planları, 1970 yılında İller Bankası Genel Müdürlüğünce 1/2000 ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı şeklinde hazırlanarak uygulamaya konulmuştur. Daha sonraki dönemlerde 1/1000 ölçekli imar ıslah planları ve çok sayıda imar planı eklenerek imar planı bu günkü şeklini almıştır.

Bayramiç İlçesi, Camicedit Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yer alan; 4 408 200 – 4 408 700 yatay ve 465 900 – 466 700 dikey koordinatları arasında kalan alanda imar uygulamalarını kolaylaştırmak, trafik düzenini ve otopark sistemini yeniden düzenlemek amacıyla yeni bir imar planı düzenlemesine ihtiyaç duyulmuştur.



*Camicedit Mahallesinde kısmi plan değişikliğine konu alanlar



*Mevcut İmar Planı

Planlama alanı içerisindeki hemen hemen tüm yolların trafiğe açık olarak planlanmış olması, uygulama pratiği olmayan "Ağaçlandırılacak Alan" kullanımının imar uygulamalarında yaratacağı sorunlar, alanda koruma-kullanma ve sürdürme dengelerinin korunması yeni imar planı düzenlemelerinin öznesini oluşturmuştur.

Plan değişikliğine konu alan mevcut imar 1/5000 ölçekli nazım imar planının I17A-18D, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının ise I17A-18D-4A ve I17A-18D-4B paftalarında yer almaktadır.



*Öneri imar planı değişikliği

Mevcut imar planında "Resmi Kurum Alanları", "Anaokulu" ve "Konut Alanları" aynı şekliyle korunmuştur. "Ağaçlandırılacak Alanlar" değiştirilmiş, yerleşmenin aktif yeşil alan gereksinimini karşılamak amacıyla "Park Alanı" olarak düzenlenmiştir. SGK kullanımındaki "Resmi Kurum Alanı" ve "Sosyal Tesis Alanı" ise yeniden kurgulanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan içerisinde yer alıp, neredeyse tamamı trafik kullanımına açık yollar, trafiği düzenli ve rasyonel işletebilmek amacıyla, kaldırılmış, ambulans, itfaiye vb zorunlu kullanımlar hariç bazı yolların trafik izi kaldırılmıştır. Yeni düzenleme ile trafik izi yeniden kurgulanmış; yaşlı, çocuk ve yayalar için yaya ağırlıklı akslar oluşturulmuştur.

Mevcut imar planındaki "Oto Terminal Alanı" kaldırılmış olup, ilçe girişinde yer alan çevre yolu çevresinde yeniden planlanacaktır. Bu düzenlemedeki temel amaç; ilçe merkezi ve merkezde yer alan ticaret alanlarını ve kamusal alanları trafik yükünden ve otopark baskısından arındırılmak olmuştur. Mevcut oto terminal alanı ise çevre kullanımlar dikkate alınarak "Ticaret+Konut Alanı(TİCK)" kullanımına dönüştürülmüştür. Bu alanlarda yapılanma koşulu ise imar planı üzerinde ifade

edildiği gibi E:2.00 ve yençok: 20.00 m olarak tanımlanmıştır. Bu imar adasındaki yapılaşmaya ilişkin yapı yaklaşma mesafeleri imar planı üzerine işlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliğinde açık otopark alanları ve yol kenarı otoparklar trafik izleri ile uyumlu hale getirilmiştir. Mevcut imar planındaki bazı konut kullanımlı imar adaları mevcut kadastral doku ile uyumlaştırılarak yapıların mahreç alma sorunları giderilmiş olup, sürekli ifraz-tevhit işlemi yaratıcı uygulama sorunları ortadan kaldırılmıştır. Daha önce gerçekleştirilmiş parselasyon planları imar planı değişikliğinde de korunmuştur.

Yeni hazırlanan imar planı değişikliğinde "Park "olarak kurgulanan alanlar;

- İlçede yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır.
- Yeşil alanlardan (park, çocuk oyun alanı v.s.) cephe alınarak ifraz yapılamaz.

Bu alanlarda Encümen Kararıyla;

- Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kamerye,
- 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1 'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3 'ü, her birinin alanı 15 m² 'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla parkın ihtiyacı için gerekli asgari ölçülerdeki trafo,
- Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark, Yapılabilir.

Hazırlanan bu imar plan değişiklik çevredeki imar planı kullanımları ile uyumlandırılmış olup, çevreyi olumsuz etkileyecek her hangi bir sorun söz konusu değildir.


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