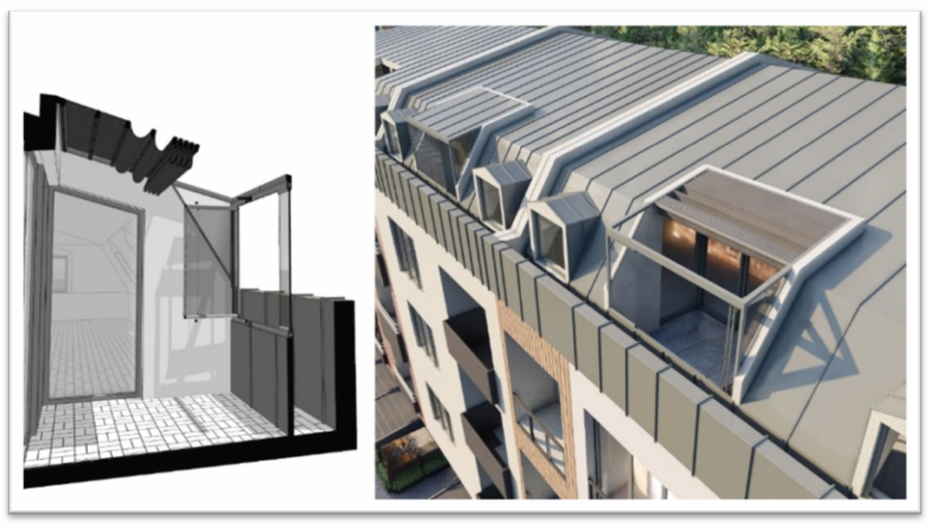
BİGA
(ÇANAKKALE)
H18-a-25-c-4-d

H18-a-25-c-4-a

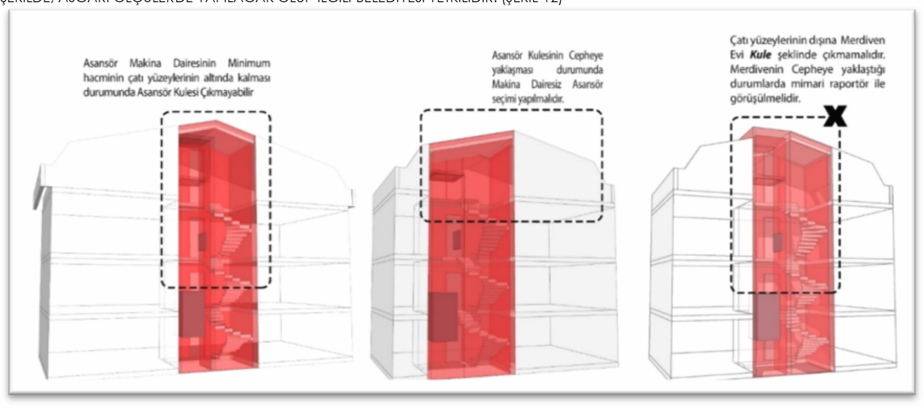
4 458 006.57 — 4 458 007.94

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

14- TERASLARIN ÖN, YAN VE ÜSTLERİNİN KAPATILMASININ TALEP EDİLMESİ HALİNDE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU UYGULAMA KAPSAMINDA, TERASIN YAN YÜZEYLERİ AÇILABİLİR KAPANABİLİR HAFİF VE ŞEFFAF MALZEME İLE ÜST ÖRTÜ İLE KAPATILMASI DURUMUNDA 2. ÇATI EĞİMİNDE ÇATI KISMI KALDIRILMADAN ÇATININ DEVAMI OLACAK ŞEKİLDE TASARLANMALIDIR. BU ALANLAR TOPLAM ÇATI ALANININ %30 UNU GEÇEMEZ. (ŞEKİL 11)

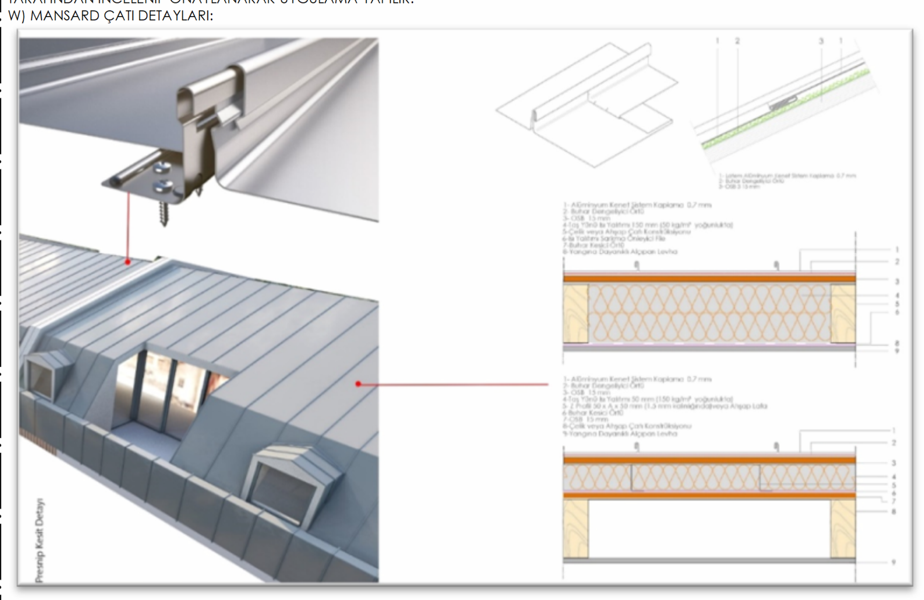


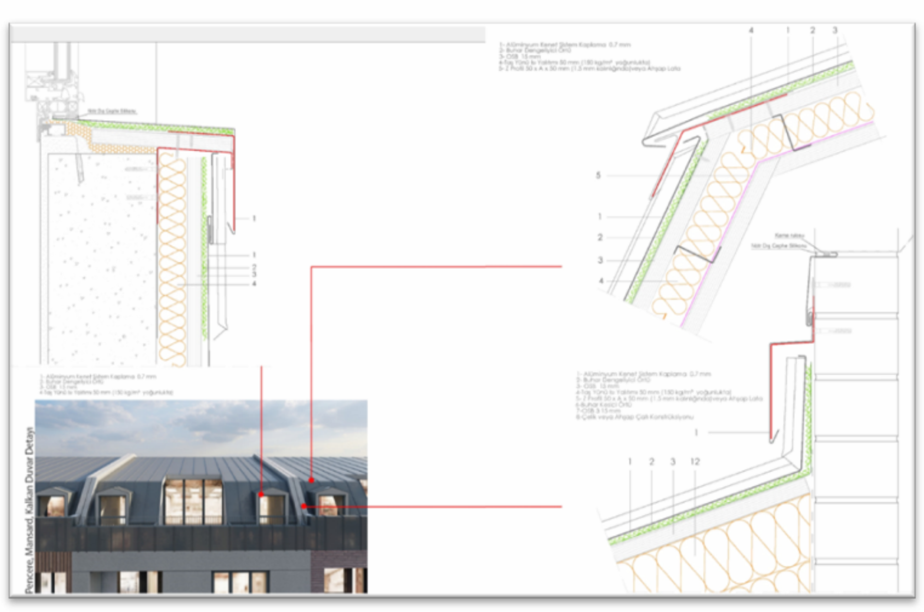
15- MANSARD ÇATILARDA ASANSÖR KULESİ VE MERDİVEN EVİ, UYGULAMADA BÜTÜNLÜK SAĞLAYACAK VE KENT ESTETİĞİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, ASGARİ ÖLÇÜLERDE YAPILACAK OLUP İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR. (ŞEKİL 12)

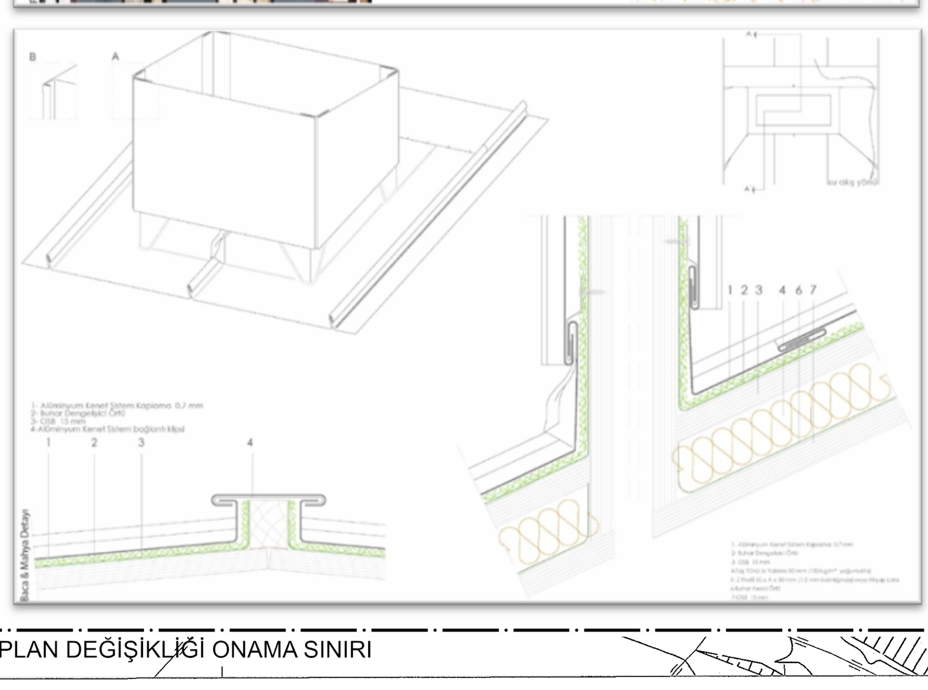


16- ÇATILARDA KENET ÇATI UYGULAMASI ZORUNLU OLUP, ÇATILARIN RENK KODLARI, RAL9016, RAL9006, RAL9002 VE RAL7021 OLARAK UYGULANACAKTIR. (ŞEKİL 13)
A) ÇATILARDA EKSİZ OLUK KULLANILACAK OLUP, GİZLİ DERE YAPILMASI DURUMUNDA SU VE ISI YALITIMI YAPILACAK OLUP, PARAPET BETONARME OLACAKTIR.

17- ÇATILARDA EKSİZ OLUK KULLANILACAK OLUP, GİZLİ DERE YAPILMASI DURUMUNDA SU VE ISI YALITIMI YAPILACAK OLUP, PARAPET BETONARME OLACAKTIR.
18- BİGA BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞTİRİLEN MANSARD ÇATI UYGULAMALARI ÜRETİM VE MONTAJ AŞAMALARI AŞAĞIDA BELİRTİLEN SERTİFİKALARA SAHİP KİŞİLER TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLMELİ.
V. ISO 9001:2015. KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ BELGESİ.
Vİ. TSE BELGESİ. TÜRK STANDARTLARI UYGUNLUK BELGESİ.
Vİİ. İSG SERTİFİKASI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ BELGESİ.
Vİİİ. MESLEKİ YETERLİLİK. ÇATI SİSTEMLERİ UZMANLIK BELGESİ.
R) KENET ÇATILAR İLE İLGİLİ GEREKLİ DENEYİM VE SERTİFİKALARI İSTEMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
S) MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA İNCELENEREK ONAYLANAN ÇATILARDA ÇATI ARASINDAKİ TÜM ALANLAR EMSAL HESABINA İLAVE OLARAK EKLENMEK SURETİYLE İŞLEM YAPILIR. ÇATI İÇİN ALAN HESABI AYRI OLARAK YAPILACAKTIR.
T) TERASLAR TOPLAM ÇATI ALANININ %30 UNU GEÇEMEZ.
U) PROJELERDE ÇATI ALAN/ŞABLON HESABI OLARAK S VE T BENTLERİNE GÖRE GÖSTERİLMELİ.
V) ÇATILAR İLE İLGİLİ BU PLAN NOTU HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEYEN NİTELİKTE UYGULAMA TALEPLERİ MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNDA DEĞERLENDİRİLEREK KARARA BAĞLANIR.
W) BU PLAN NOTUNUN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN YÖNETMELİK VE PLAN NOTLARINA GÖRE YAPILMIŞ OLAN ÇATILARDA YAPILACAK PROJE TADİLATLARI (PARAPET YÜKSEKLİKLERİ VE ÇATI EĞİMLERİ VB. FARKLILIKLAR DAHİL) MİMARİ ESTETİK KOMİSYONU TARAFINDAN İNCELENİP ONAYLANARAK UYGULAMA YAPILIR.
W) MANSARD ÇATI DETAYLARI:

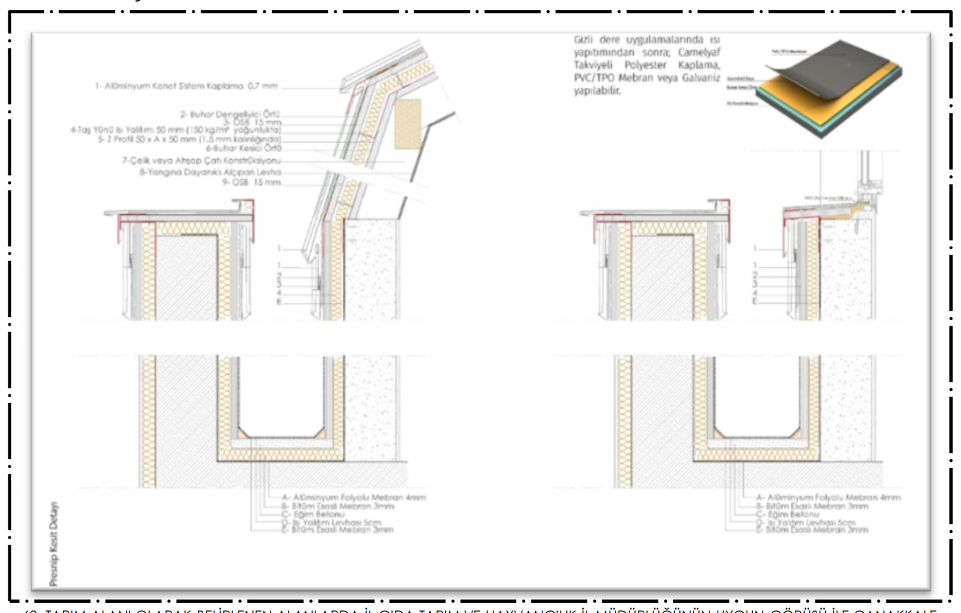






PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

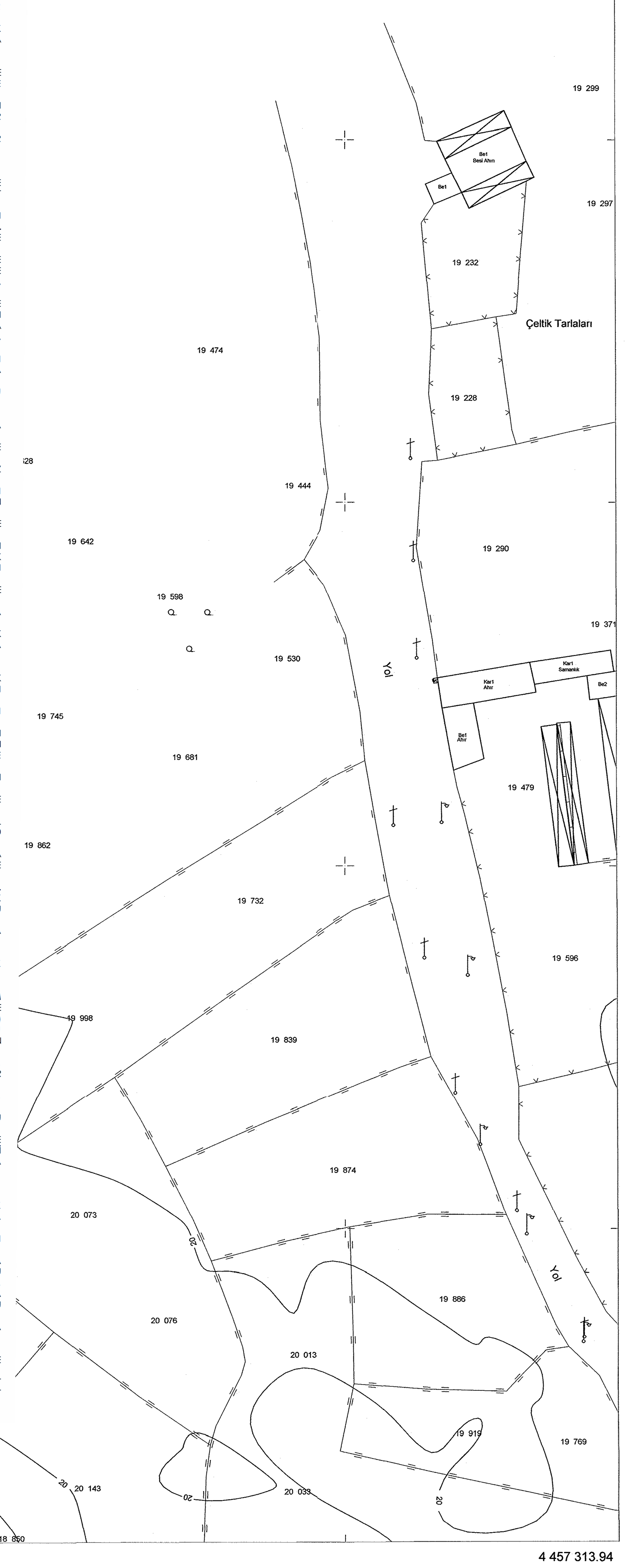
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



69. TARIM ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE ÇANAKKALE – BALIKESİR PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEBİLİR.
70. BU PLAN YÜRÜRLÜĞE GİRMEDEN ÖNCEKİ PLAN DOĞRULTUSUNDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 29. MADDESİNE GÖRE İSTİKAMETE TECAVÜZLÜ OLMAMAK KAYDI İLE KAZANILMIŞ HAKLAR SAKLIDIR. ALINMIŞ OLAN İNŞAAT RUHSATI DOĞRULTUSUNDA İSKÂN VERİLİR. BİNANIN YIKILIP YENİDEN YAPILANMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR PLANI ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
71. İMAR PLANINDA GELİŞME KONUT BÖLGELERİ VE BADEMLİK ETAP SINIRI OLARAK İLAN EDİLEN BÖLGELERDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDESİ UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMA GEÇİLEMEZ. BU ALANLAR DAHİLİNDE PARSELASYON PLANI YAPILMAK SURETİYLE UYGULAMA YAPTIRMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.
72. 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDESİ UYGULAMASI ŞARTI OLAN YERLERDE PLAN ONAYINDAN İTİBAREN 2 YIL İÇERİSİNDE İMAR UYGULAMASINA BAŞLANMAMIŞ İSE PARSELASYON PLANLARININ YAPILMIŞ OLMASI ŞARTI İLE İMAR KANUNUN DİĞER MADDELERİNDE BELİRTİLEN NİTELİKTE ARSA ÜRETİLMEK SURETİYLE UYGULAMA YAPILABİLİR. İDARESİNCE SOSYAL DONATI ALANLARINDA YAPILACAK UYGULAMA İLE KAMU YARARI GÖZETİLEN DİĞER UYGULAMALARDA BU MADDE UYGULANMAZ.
73. TABAKHANELER BÖLGESİ ETAP SINIRI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANDA KONUT, TİCARET VE İHTİYAÇLARI OLAN SOSYAL ALANLAR YAPILABİLİR. BU ALANDA HAZIRLANACAK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ DAHİLİNDE KAT YÜKSEKLİKLERİ, EMSAL DEĞERLERİ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BELEDİYE TARAFINDAN HAZIRLANACAK PROJE KAPSAMINDA BELİRLENECEKTİR.
74. BADEMLİK ETAP SINIRI DAHİLİNDE YAPILACAK YAPILAR, PARSELASYON PLANINA İŞLENEN BLOKLAR DAHİLİNDE YAPILACAK OLUP, PARSELASYON PLANINDA OLUŞAN BLOK ALANININ TAMAMI (BLOK ALANI DIŞINA DOĞRU KAPALI ÇIKMA YAPMAKSIZIN) KULLANILABİLİR. YAPILACAK YAPILARIN İZ DÜŞÜMLERİ (YÖNETMELİKTE VE BU PLANIN NOTLARINDA BELİRTİLEN USULE UYGUN YAPILACAK AÇIK ÇIKMALAR HARİÇ) HİÇBİR SURETLE BLOK DIŞINA TAŞAMAZ. AÇIK ÇIKMALAR KAT ALANLARI TOPLAMININ %20 SİNİ GEÇEMEZ. BADEMLİK ETAP SINIRI DAHİLİNDE YAPILACAK BODRUM KATLARDA İSKÂN EDİLEN ALANLAR OLUŞTURULAMAZ VE ZEMİN KATLARIN TAMAMININ (YAPI GİRİŞİ V.B. ZORUNLU ALANLAR HARİÇ) OTOPARK OLARAK KULLANILMASI ŞARTI İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ 2.40 M VE/VEYA 1 KAT (OTOPARK KATI) ARTIRILABİLİR.
75. BADEMLİK ETAP SINIRINDA YER ALAN BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARI VE YAPILAŞMA ORANI (TAKS VE KAKS) VERİLMİŞ ADALARDA OTOPARK KATI UYGULAMASI YAPILAMAZ.
76. TABAKHANELER ETAP SINIRLARI DAHİLİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
77. TABAKHANELER ETAP SINIRI DAHİLİNDE ALAN İÇİN YAPILACAK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ DAHİLİNDE İHTİYAÇ OLAN SOSYAL DONATILARA YER VERİLECEK OLUP, ALAN DAHİLİNDE İÇ YOLLAR, İMAR PLANINDA GÖSTERİLMESE DAHİ, İMAR YOLU OLARAK KULLANILACAKTIR.
78. TABAKHANELER ETAP SINIRI DAHİLİNDE EMSAL VE YÜKSEKLİK YAPILACAK KENTSEL TASARIM PROJESİ KAPSAMINDA DEĞİŞTİRMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.
79. BİNALARDA TABAN ALANI DIŞINDA KENDİ BAHÇE HUDUTLARI DIŞINA TAŞMAMAK ŞARTI İLE BİNANIN HER CEPHESİNDE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.
80. AYRIK VE BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA; ÖN BAHÇE, ARKA BAHÇE VE YAN BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE ÖN, ARKA VE YAN BAHÇEDE OLUŞACAK AÇIK ÇIKMALAR, PARSELLERİN YOL CEPHELERİNDE PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA, YAPI YAKLAŞMA SINIRINDAN İTİBAREN EN FAZLA (1.50) M. TAŞACAK ŞEKİLDE VE PARSEL SINIRINA EN AZ (2.00) M DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE YAPILABİLİR. ÖN BAHÇE MESAFESİ 3 M OLAN YAPI ADALARINDA ZEMİN KATTA AÇIK ÇIKMALAR ÜST KATLARDA İSE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İLE ÖN BAHÇESİ 5 M OLAN YAPI ADALARINA SADECE ZEMİN KAT AÇIK ÇIKMALAR PARSEL SINIRINA UZAKLIĞI 1.5 M OLACAK ŞEKİLDE UYGULANIR. BİTİŞİK NİZAM BU HÜKME TABİ DEĞİLDİR.
81. AÇIK ÇIKMALAR BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN ÖZEL HÜKÜMLER DIŞINDA BİTİŞİK NİZAMDA BİTİŞİK OLDUĞU KOMŞU SINIRINA (2.00) M.'DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.
82. BİTİŞİĞİNDE DAHA ÖNCEDEN (2.00) M. MESAFE KOŞULU ARANMADAN AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMALI RUHSAT ALMIŞ BİNA VAR İSE YENİ YAPILACAK OLAN BİNANIN ÇIKMALARI BUNA GÖRE İLGİLİ İDARECE DEĞERLENDİRİLİR.
83. ENH HATLARI ALTINDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN, TEİAŞ TÜRKİYE ELEKTİRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. İLETİM TESİS VE İŞLETME GRUP MÜDÜRLÜĞÜNÜN 10.10.2014 TARİH VE 5274 SAYILI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAKTIR."
84. PARK, REKREASYON VE ÇOCUK OYUN ALANLARINA BAKAN CEPHEYE YAPI YAPILMASI DURUMUNDA BİTİŞİK YAPILACAK BİTİŞİK NİZAM YAPILARDA PENCERE AÇILABİLİR. YAPI GİRİŞLERİNİN BU CEPHEDEN VERİLMESİ DURUMUNDA EN AZ 3 M YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ UYGULANIR.
85. BU PLAN NOTUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER HARİCİNDE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN HUSUSLAR DOĞRULTUSUNDA YAPILIR.
86. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ÇIKMALARIN İZDÜŞÜMLERİ PARSEL DIŞINA TAŞAMAZ. YOL BOYLARINDA ÖN BAHÇESİZ NİZAM OLARAK OLUŞMUŞ BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA YENİ YAPILACAK YAPILARDA ÇIKMALARI VE ÖN/ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ OLUŞMUŞ ADA CEPHE HATTINA GÖRE BELİRLEMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.
87. AYRIK VE BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA KAKS' I AŞMAMAK ŞARTI İLE, TALEP EDİLMESİ HALİNDE TAKS % 40 ' A ÇIKARILABİLİR.
88. PLAN DÂHİLİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN SU DEPOLARI BAŞLIKLI 5. BÖLÜM 36. MADDE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. FAKAT UMUMİ BİNALAR, YÜKSEK VE ÇOK YÜKSEK KATLI YAPILAR HARİCİNDE DİĞER YAPILARDA UYGULAMA İSTEĞE BAĞLI OLARAK YAPILABİLİR.
89. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA YADA TEHLİKE ARZ EDEN PARSELLERDE YAPILACAK YAPILARDA, PROJESİNDE İSTİNAT DUVARI BULUNMASI DURUMUNDA ÖNCELİKLE İSTİNAT DUVARI İMALATI TAMAMLAYACAK OLUP, İSTİNAT DUVARI TAMAMLANMADAN DİĞER YAPILARIN YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ.
90. TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANLARININ ZEMİN KATINDA TİCARİ KULLANIM OLAN YAPI ADALARINDA, ASMA KATLI YAPILAR YAPILMASI DURUMUNDA, ZEMİN KATTA BULUNAN ASMA KATLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN İÇ YÜKSEKLİĞİ ASMA KAT DAHİL 5.50 M Yİ GEÇEMEZ.
91. İMAR PLANI DÂHİLİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARIN MERDİVENLERİNDE BULUNAN BASAMAKLARIN UÇLARIDA ÇIKINTI (DAMLALIK) YAPILMASI ZORUN DEĞİLDİR.
92. SEL, TAŞKIN VE SU BASKINLARINA KARŞI TEHLİKE ARZ ETTİĞİ İÇİN TOPRAĞA DAYALI BODRUM VE ZEMİN KATLARDA BULUNAN TİCARET VE KONUTLARIN KISMEN VE TAMAMEN TABİİ VE TESVİYE EDİLMİŞ DUVARLARINDA PENCERE AÇILABİLMESİ İÇİN PENCERENİN EN ALT SEVİYESİNİN TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN EN AZ 90 CM YÜKSEKLİKTE OLMASI GEREKMEKTEDİR.
93. İMAR PLANI DÂHİLİNDE YOLDAN KOTLANDIRILAN BİNALARDA YOLDAN DÜŞÜK OLAN PARSELLERİN ARKA KÖŞE NOKTALARININ EN DÜŞÜK YOL KOTUNDAN 3.50 METREDEN DAHA FAZLA KOT FARKI OLMASI DURUMUNDA BİNA DERİNLİĞİ BOYUNCA KADEMELENDİRİLİR. KADEMELENDİRMEDE DERİNLİK BOYUNCA 20.00 METREDEN AŞAĞI OLAMAZ. AYRICA HER KADEMEDEKİ BİNA YÜKSEKLİĞİ İMAR PLANI İLE BELİRLENEN SAÇAK SEVİYESİNİ GEÇEMEZ.
94. İMAR PLANI DAHİLİNDE BİNALARA KOT VERİLMESİNDE VE KADEME OLUŞTURULMASINDA İMAR ADASI VE BÖLGE KAT REJİMİ, SÜLET VE MEVCUT YAPILARIN DURUMLARI DOĞRULTUSUNDA, YOLDAN KOTLANDIRMADA, TABİ ZEMİNDE KOTLANDIRMADA, KÖŞE BAŞI PARSELLERDE KOTLANDIRMADA VE İKİ YOLA BAKAN ARA PARSELLERDE KOTLANDIRMADA KOTLARIN BELİRLENMESİNE, GEREKLİ DEĞİŞİKLİĞİ YAPMAYA, BODRUM KATIN TAMAMEN OTOPARK OLARAK KULLANILMASI ŞARTIYLA KOTU BELİRLEMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.
95. İMAR PLANI DÂHİLİNDE AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA PARSEL SINIRINA 150 CM DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA, AÇIK VE KAPALI ÇIKMASI BULUNAN YAPILARDA SON KOLUN UÇ NOKTASINDAN İTİBAREN SAÇAK BOYU 200 CM, AÇIK VE KAPALI ÇIKMASI BULUNMAYAN YAPILARDA SON KOLUN UÇ NOKTASINDAN İTİBAREN SAÇAK BOYU 150 CM 'İ GEÇEMEZ. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMA OLMASI YA DA OLMAMASINA BAKILMAKSIZIN BİNA İZ DÜŞÜMÜNDEN İTİBAREN ÖN CEPHEDE SAÇAK BOYU 50 CM, ARKA BAHÇEDE UYGULAMA AYRIK NİZAMLARDA UYGULANACAK HÜKÜM DOĞRULTUSUNDA YAPILIR.
96. PLAN DÂHİLİNDE BULUNAN MESKENLERİN HER BİR BAĞIMSIZ BÖLÜMÜNDE, BİR ADET OTURMA ODASININ DOĞRUDAN IŞIK ALMASI ŞARTI ARANIR. MUTFAK VE YATAK ODALARININ DOĞRUDAN VEYA IŞIKLIKTAN, YIKANMA YERİ VE TUVALETLERİN DOĞRUDAN VEYA HAVA BACASINDAN FAYDALANARAK IŞIK ALMASI SAĞLANABİLİR.
97. YAPI ADALARINDA BODRUM KATLARIN OTOPARK OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA; OTOPARKA GİRİŞİ SAĞLAMAK AMACIYLA, SU BASMAN SEVİYESİNİ AŞMAMAK VE YALNIZCA OTOPARK GİRİŞİ OLARAK KULLANILMAK ŞARTI İLE GİRİŞLER TESVİYE EDİLEBİLİR.
98. BİTİŞİK NİZAM KONUT AMAÇLI YAPI ADALARINDA, KÖŞE BAŞINA KARŞILIK GELEN PARSELLERDE OLUŞAN PARSEL BOŞLUKLARININ TAMAMI, ÜST VE KENARLARI TAMAMEN AÇIK OLMAK KAYDIYLA ÇIKIŞ ALDIĞI BAĞIMSIZ BÖLÜM PARÇASI OLARAK KULLANILABİLİR. ARKA BAHÇESİ BULUNMAYAN PARSELLERDE ORTAK ALANDAN ARKA BAHÇEYE ÇIKIŞ ŞARTI ARANMAZ.
99. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 65 M2 VE ALTINDA OLAN KONUT VE TİCARET ÜNİTELERİNİN BANYO VE WC LERİNDE HAVALANDIRMA BACASI VE TAŞIYICI SİSTEMDEN ARTA KALAN KISIMLARDA PİYES ALANINA DÂHİL EDİLİR.
100. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA ZEMİN VE BODRUM KATTA YAPILACAK ARKA BAHÇE ÇIKIŞ KORİDOR GENİŞLİKLERİ 1,00 M DEN AZ OLAMAZ.
101. MÜSTAKİL KULLANIM OLACAK TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇEREN KONUT VE TİCARİ MAHALLERDEKİ (ORTAK ALAN KULLANIMLARI HARİCİNDE) MİMARİ ÖZGÜNLÜĞÜN SAĞLANABİLMESİ VE FARKLI İHTİYAÇLARA CEVAP VEREBİLMESİ AÇISINDAN ÖZGÜN MERDİVEN BASAMAK ÖLÇÜ TASARIMLARI GELİŞTİRİLEBİLİR. BASAMAK ÖLÇÜ TASARIMLARINI BELİRLEMEYE/DEĞİŞTİRMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.
102. MESKÛN KONUT ALANLARINDA 7 M DEN DAHA DAR YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE UYGULAMA YAPILMASINDA BELEDİYE YETKİLİDİR.
103. YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL VE YENÇOK OLARAK BELİRLENMİŞ VE ADA BAZINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI VERİLMİŞ YAPI ADALARINDA, PARSELASYON PLANI DAHİLİNDE PARSELLERİN BÖLÜNMESİ DURUMUNDA, İMAR PLANINDA VERİLMİŞ MESAFELERE EK OLARAK HER BİR PARSEL İÇİN AYRI AYRI AYRIK NİZAM YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ TAYİN EDİLEREK UYGULAMA YAPILIR.
104. MEVCUT EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİNDE İHTİYAÇ OLMASI DURUMUNDA YANGIN MERDİVENLERİ YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE YAPILMASINDA BELEDİYE YETKİLİDİR.
105. İMAR PLANINDA YER ALAN VE YÖNETMELİĞİN "AÇIK YEŞİL ALANLAR" BAŞLIĞI ALTINDA TANIMLI BÖLGELERİN BODRUM KATLARINDA KAMUNUN KULLANIMINA YÖNELİK OTOPARK YAPILABİLİR.
106. İMAR PLANINDA FARKLI YAPI NİZAMIN DA PLANLANMIŞ PARSELLER İLE KÖŞE KOTLARI ORTALAMASI ARASINDA 3 M DEN FAZLA FARK BULUNAN PARSELLER BİRLEŞTİRİLEMEZ. BİRLEŞTİRİLMESİ ZORUNLU OLAN PARSELLERDE KOT UYGULAMASI KADEMELİ YAPMAYA VE/VEYA DEĞİŞTİRMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.
107. BİTİŞİK VE BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA ADA İÇİ OLUŞMUŞ ARKA BAHÇEYİ İKİYE BÖLECEK ŞEKİLDE PARSELLER BİRLEŞTİRİLEMEZ.
108. PLANDA BULUNAN TEKNİK HİZMET ALANLARI İÇERİSİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ İSE AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP EMSAL:1,00 YENÇOK: 5.50 M OLACAKTIR. TEKNOLOJİ GEREĞİ DAHA YÜKSEK YAPI YAPILMASI İSTENMESİ DURUMUNDA AVAN PROJENİN BELEDİYE TARAFINDAN ONAYI İLE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
109. PARK ALANLARININ %3'Ü, REKREASYON ALANLARININ %5 İNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA BU ALANLARDA TEKNİK ALT YAPI ALANLARI YAPILABİLİR.
110. İÇERİSİNDE YAPILAŞMA KATSAYILARI, BİNA YÜKSEKLİKLERİ, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE YAPI NİZAMLARI BELİRTİLMEMİŞ YAPI ADALARINDA, PLAN NOTLARINDA AYRI ÖZEL BİR HÜKÜM BULUNMAMASI DURUMUNDA YAPILAŞMASI BELİRTİLMEYEN BU ADALARIN YAPILAŞMA KATSAYILARI, BİNA YÜKSEKLİKLERİ, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE YAPI NİZAMLARINI ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARINA GÖRE BELİRLENMESİNDE BELEDİYE YETKİLİDİR.
111. AYRIK VE BİTİŞİK NİZAM YAPI NİZAMLARI AYNI ADA ÜZERİNDE GELDİĞİ DURUMLARDA BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA 2 M YAPI ÇEKME MESAFESİ VERİLECEKTİR.
112. İMAR PLANI DAHİLİNDE ADA KÖŞE KIRIKLARINI GEREKLİ HALLERDE MEVCUT YAPILAR DOĞRULTUSUNDA DEĞİŞTİRMEYE VE YAYA VE TAŞIT TRAFİĞİ GÜVENLİĞİ AÇISINDAN KÖŞE KIRIKLARINI 3 M YE KADAR ARTIRMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.
113. İMAR PLANI DAHİLİNDE YAPILACAK SÜS VE YÜZME HAVUZLARININ İSTİNAT DUVARLARI, PARSEL CEPHE SINIRINA VE KOMŞU PARSEL SINIRLARINA EN AZ 0.80 M OLACAKTIR. ANCAK HAVUZ GENİŞLİĞİNİN 2.50 M NİN ALTINA DÜŞMESİ DURUMUNDA, 0.80 M LİK MESAFEYİ 0.50 M NİN ALTINA DÜŞMEYE İDARE YETKİLİDİR.
114. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 4.BÖLÜMÜN-22.MADDE- I BENDİ; ''TÜM BALKONLAR VE AÇIK ÇIKMALAR, KAT VE ARA SAHANLIKLARI DAHİL AÇIK YA DA KAPALI MERDİVEN EVLERİ, ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI, KAT HOLLERİ, BİNA GİRİŞ HOLLERİ, ZEMİN VE KAT TERASLAR KATLAR ALANINA DAHİL EDİLMEZ. ''ŞEKLİNDE UYGULANACAKTIR.
115. KÜÇÜK SANAYİ ALANINDA YAPILACAK OLAN SANAYİ YAPILARINDA, KAT YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 7,50 MT OLARAK DÜZENLENEBİLİR. TERAS ÇATI YAPILABİLİR. KIRMA YADA BEŞİK ÇATI YAPILMASI DURUMUNDA MAHYA YÜKSEKLİĞİ 1,25 MT.Yİ GEÇEMEZ. İSTEĞE BAĞLI OLARAK İÇ YÜKSEKLİĞİ 2,40 MT.DEN AZ OLMAYAN ASMA KAT DÜZENLENEBİLİR. ADA BAZINDA YAPILAŞMA ŞARTLARINA GÖRE BAHSİ GEÇEN BU

YÜKSEKLİKLERDE DÜZENLEME YAPMAYA VE ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILARDA MİMARİ GEREKLERE GÖRE KAT YÜKSEKLİĞİNİ VE MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.

116. BU PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI BİR BÜTÜN OLUP, PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.
117. UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE "ŞEHİR PARKI- BAĞLAR ETABI" OLARAK TANIMLI ALAN DAHİLİNDE;
A) KONUT + TİCARET KARMA KULLANIMI LEJANTI İLE TANIMLI ADALARDA MİNİMUM PARSEL CEPHESİ 8 M + BAHÇE MESAFELERİ, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 550 M2 OLARAK UYGULANACAKTIR. İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA MÜLKİYET BÜTÜNLÜĞÜNÜ KORUMAK ÜZERE HİSSELİ PARSEL OLUŞTURULMASINI EN AZA İNDİRMEK AMACIYLA UYGULAMA AŞAMASINDA (ENCÜMEN TARAFINDAN BELİRLENMEK ÜZERE) PLANI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEREĞİNCE PARSEL CEPHESİ 6 M + BAHÇE MESAFESİ VE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 M2 OLARAK BİR DEFAYA MAHSUS UYGULANABİLİR. YAPILACAK UYGULAMALARDA PARSELASYON SONUCU OLUŞACAK ADALARIN HİSSELİ PARSEL OLUŞTURULMASINI EN AZA İNDİRGEMEK AMACIYLA ADA OMURGA HATTINI BELİRLEMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.
B) KONUT – TİCARET KARMA KULLANIMI LEJANTI İLE TANIMLI ALANLARDA, TAKS:0,45 KAKS:1,05 OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, ZEMİN KAT ÜZERİMDE TERAS OLUŞTURULMASI DURUMUNDA İSE BU ALANLAR HAFİF PANEL, AÇILIR KAPANIR ÇATI VB. UNSURLARLA HİÇBİR SURETLE KAPATILMAYACAKTIR.
C) KONUT + TİCARET LEJANTLI ALANLARDA YAPILACAK YAPILARDA, HESAPLANAN TAKS ALANI YAPI İÇİN TAMAMEN KULLANILACAK OLUP, ZEMİN DAHİLİNDE EMSALE DAHİL OLMAYAN AÇIK KULLANIM ALANLARI VE ZEMİN TERASLARI TAKS'IN % 5'İNİ GEÇEMEZ.
D) KONUT – TİCARET KARMA KULLANIMI LEJANTI İLE TANIMLI ALANLARDA ZEMİN KATTA KONUT KULLANIMINA YER VERİLMEZ. BU ALANLARDA YAPININ TAMAMI TİCARET FONKSİYONUNDA YAPILMASI MÜMKÜN OLUP, TEK BAŞINA KONUT YAPILMASI YASAKTIR.
E) ŞEHİR PARKI – BAĞLAR ETABINDA, FUAR ALANLARI, MEYDAN ALANLARI, REKREASYON ALANLARINDA HAZIRLANACAK AVAN PROJE VE/VEYA PEYZAJ PROJE KAPSAMINDA SANAT YAPILARI (HEYKEL VB.), IŞIKLANDIRMA ELEMANLARI, FUAR ALANI HİZMET YAPILARI GİBİ UNSURLAR İÇİN MİMARİ TASARIMIN GEREĞİ VE PLANLANAN FONKSİYONUN İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA PROJE KAPSAMINDA BELİRLENECEK YAPILAŞMA KOŞULLARI DAHİLİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
F) PARK, REKREASYON VE ÇOCUK BAHÇESİ ALANLARI İÇERİSİNDE PLANLANAN BİSİKLET PARKLARI İÇİNDE BULUNDUĞU ALAN FONKSİYONU İLE BÜTÜNLEŞİK PLANLANACAK VE BİSİKLET TRAFİĞİNE UYGUN TASARIM YAPILACAKTIR.
G) BU ALANDA YAPILACAK ÇATILAR İLE İLGİLİ BİGA REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARININ 68. MADDESİ KULLANILMAYACAK OLUP, ALANDA SAÇAK UCUNDAN (SAÇAK KOTU) İTİBAREN MİNİMUM %33, MAKSİMUM %45 ÇATI EĞİMİ OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
H) ŞEHİR PARKI- BAĞLAR ETABI DAHİLİNDE BU PLAN NOTUNDA BELİRTİLMEYEN TÜM HUSUSLARDA, BİGA UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI GEÇERLİ OLUP, BU PLAN NOTU İLE ÇELİŞEN HÜKÜMLERDE ŞEHİR PARKI- BAĞLAR ETABI PLAN NOTLARI UYGULANACAKTIR.
118. İMAR PLANI DAHİLİNDE YER ALAN AYRIK VE BLOK NİZAM YAPI ADLARINDA; BU PLAN ONAYLANMADAN ÖNCE İÇİNDE YAPILAŞMA KATSAYISI BELİRTİLMEMİŞ İMAR ADALARI VE/VEYA BU PLAN DA VERİLEN YAPILAŞMA KATSAYILARI İLE HESAPLANAN İNŞAAT ALANININ BU PLAN ÖNCESİ YAPILAŞMASINA GÖRE AZALMASI DURUMUNDA; BU PLAN ÖNCESİ YAPILAŞMA HAKKI MÜKTESEP HAK OLARAK UYGULANIR. BU HAKKIN KULLANILMASINDA İMAR ADALARINDA YAPILACAK ADA ETÜDÜ İLE ADA İÇERİSİNDE YAPILAŞMASINI 3/4 ORANINDA TAMAMLAMIŞ OLDUĞU TESPİT EDİLMESİ ŞARTTIR. ADA İÇİNDE MEVCUT BULUNAN YAPININ YIKILARAK YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA BU PLAN İLE VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KATSAYILARI UYGULANIR.
119. KSS DOĞU ETAP SINIRI İÇERİSİNDE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEREĞİNCE VERİLEN AÇIK SUNDURMALAR YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINDA KALMAK ÜZERE ALANIN %10' U MİMARİ PROJEDE GÖSTERİLMEK SURETİYLE YAPILABİLİR.
120. KSS DOĞU ETAP SINIRI DAHİLİNDE TİCARET ALANLARINDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M2' DİR.
121. KSS DOĞU ETAP SINIRI DAHİLİNDE YENÇOK:11.50 METRE DEĞERİ, KAT YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 11.50 METRE OLACAK ŞEKİLDE UYGULANABİLİR.
122. KÜÇÜK SANAYİ ALANINDA YAPILACAK OLAN SANAYİ YAPILARINDA, KÖŞE BAŞINA DENK GELEN PARSELLERDE ASMA KAT DÜZENLEMESİ DURUMUNDA, ÇEKME MESAFESİ VERİLEN BİNA CEPHESİNDE 3 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA ASMA KAT DÜZENLENEBİLİR.



H18-d-05-b-1-a

4 457 312.58 — 4 457 313.94

519 200 — 519 300 — 519 400 — 519 500 — 519 600

1/1000

ITRF96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2008.0 EPOĞUNDA HAZIRLANAN ÇANAKKALE İLİ BİGA İLÇESİNE AİT 90 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 7/A MADDESİ GEREĞİNCE ONAYLANDI

ONAY
İSMAİL IŞIK
BELEDİYE BAŞKANI
15 Eylül 2015

KONTROL
SARİYE GÖRGÖZ
HARİTA MÜHENDİSİ
15 Eylül 2015
...../...../.........

BİGA-H18-a-25-c-4-d
(ÇANAKKALE)